

Materiały - **Walne** **Zgromadzenie** **2023**

PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Zebrania.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.
8. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
9. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r. oraz sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
10. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 11.1. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.
 - 11.2. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
 - 11.3. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 r.
 - 11.4. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
 - 11.5. Udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2022 r.
12. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zniesienia współużytkowania wieczystego działki gruntu nr 83/7 przy ul. Milczańskiej 33 w Szczecinie i zniesienia współwłasności budynku znajdującego się na tym gruncie wraz z podziałem nieruchomości.
14. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.
15. Przedstawienie informacji o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.
16. Przedstawienie wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie ich zatwierdzenia.
17. Zamknięcie obrad.

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

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie przepisów:

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

§ 2

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

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

§ 3

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

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA.

§ 4

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

§ 5

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

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

§ 9

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

§ 10

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

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

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

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

§ 11

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

§ 12

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

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

III. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

§ 13

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

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

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

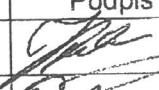
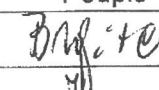
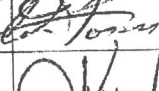
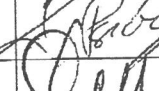
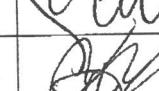
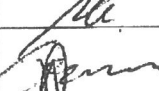
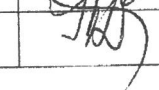
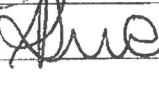
należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną częścią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

§ 20

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

§ 21

(Skreślony)

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

Szczecin 15 czerwca 2016 r.

Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 20 września 2022 – 3 października 2022 r.

Uchwała 1/2022 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 14 pkt 12

Członkowie obecni na zebraniu przegłosowali proponowaną zmianę do Statutu. Statut został zarejestrowany w KRS 26.10.2022 r.

Uchwała 2/2022 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 51 pkt 1

Członkowie obecni na zebraniu przegłosowali proponowaną zmianę do Statutu. Statut został zarejestrowany w KRS 26.10.2022 r.

Uchwała 3/2022 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 56 ust. 2 pkt 2.3.

Członkowie obecni na zebraniu przegłosowali proponowaną zmianę do Statutu. Statut został zarejestrowany w KRS 26.10.2022 r.

Uchwała 4/2022 – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 5 pkt 1.

Członkowie obecni na zebraniu przegłosowali proponowaną zmianę do Regulaminu Rady Nadzorczej. Zmiana została wprowadzona.

Uchwała 5/2022 – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 13.

Członkowie obecni na zebraniu przegłosowali proponowaną zmianę do Regulaminu Rady Nadzorczej. Zmiana została wprowadzona.

Uchwała 6/2022 – w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokali mieszkalnych powstałych po podziale lokalu użytkowego przy ul. Kaszubskiej 27c-27d.

Członkowie obecni na zebraniu wyrazili zgodę na zbycie lokali mieszkalnych powstałych po podziale lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. Kaszubskiej 27c-27d. Lokale zostały wystawione na sprzedaż.

Uchwały 7/2022 – 9/2022 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

Członkowie obecni na zebraniu udzielili absolutorium członkom Zarządu za 2019 r.

Uchwały 10/2022 – 12/2022 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

Członkowie obecni na zebraniu udzielili absolutorium członkom Zarządu za 2020 r.

Uchwały 13/2022 – 15/2022 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Członkowie obecni na zebraniu udzielili absolutorium członkom Zarządu za 2021 r.

Uchwała 16/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Członkowie obecni na zebraniu zatwierdzili sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2019 r.

Uchwała 17/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
Członkowie obecni na zebraniu zatwierdzili sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2020 r.

Uchwała 18/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
Członkowie obecni na zebraniu zatwierdzili sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2021 r.

Uchwały 19/2022 – 27/2022 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 r.
Członkowie obecni na zebraniu udzielili absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2019 r.

Uchwały 28/2022 – 36/2022 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 r.
Członkowie obecni na zebraniu udzielili absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2020 r.

Uchwały 37/2022 – 45/2022 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r.
Członkowie obecni na zebraniu udzielili absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2021 r.

Uchwała 46/2022 – w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2022 - 2025.
Członkowie obecni na zebraniu wybrali nw. osoby na członków Rady Nadzorczej kadencji 2022 – 2025:

- 1) Cieślak Barbara
- 2) Janiak Magdalena
- 3) Kujawski Krzysztof
- 4) Matusz Hanna
- 5) Siewiorek Halina
- 6) Smogur Ryszard
- 7) Stolarczyk Nela
- 8) Stróżewska Magdalena
- 9) Śliwa Teresa

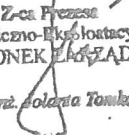
Uchwała 47/2022 – w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych (lustracja pełna)
Członkowie obecni na zebraniu zatwierdzili wnioski polustracyjne wynikające z lustracji ustawowej działalności spółdzielni za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. Informacja o realizacji wniosków zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2023 r.

Uchwała 48/2022 – w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych (inwestycja)
Członkowie obecni na zebraniu przyjęli do wiadomości wyniki lustracji działalności inwestycyjnej spółdzielni – nie zgłoszono wniosków.

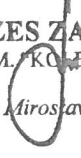
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Halina Wójcik

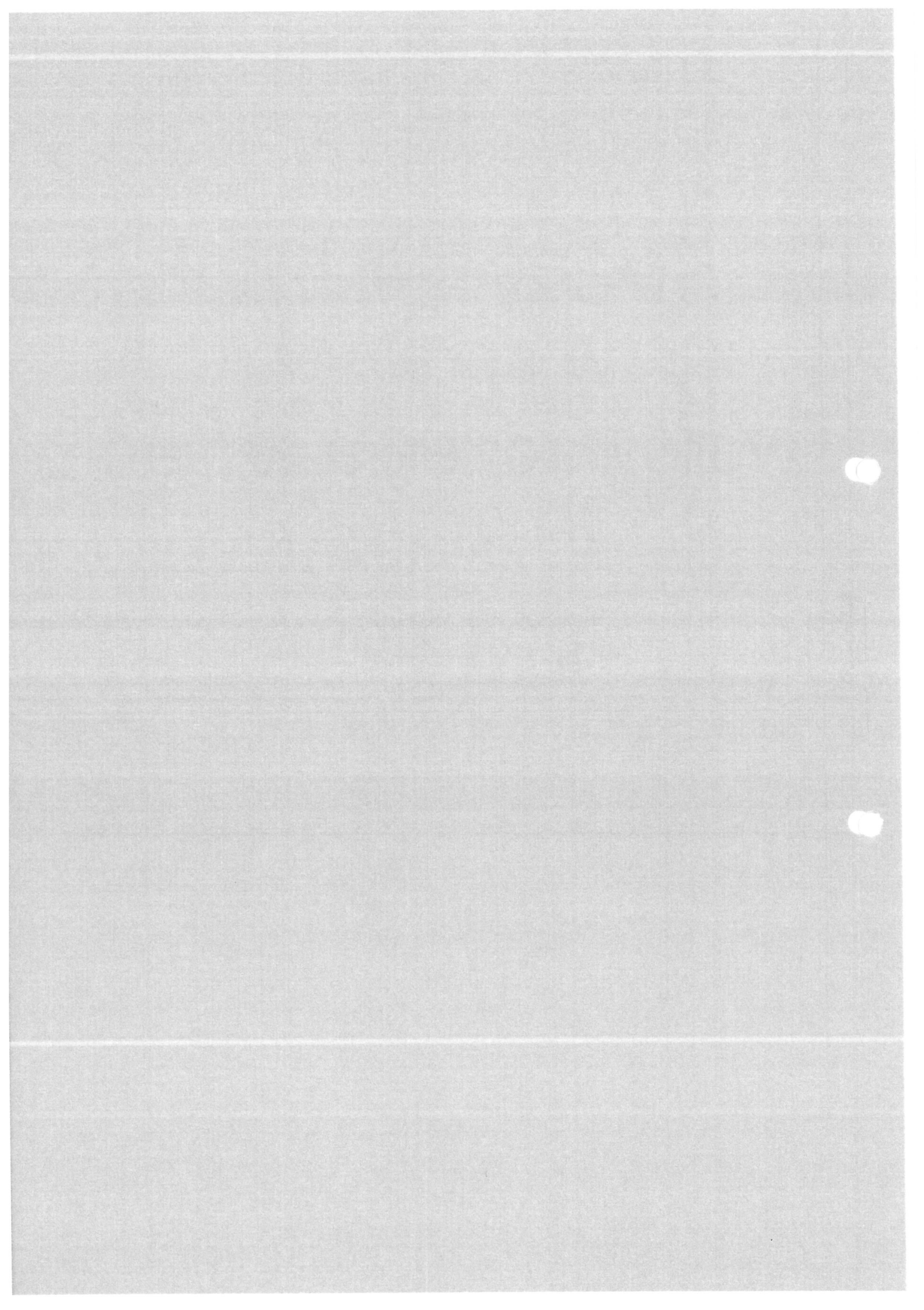
Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr inż. Beata Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”


mgr Mirosław Bajzert

Podjęcie uchwał
w sprawie
wprowadzenia zmian
do Statutu
Spółdzielni



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

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

Dział I: Postanowienia wstępne

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

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

§ 5

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

Dział II: Członkowie

Rozdział I: Prawa i obowiązki członków.

§ 6

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

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

§ 7

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

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

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

§ 8

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

§ 9

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

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

§ 10

Członek jest obowiązany:

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

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

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

Rozdział II: Ustanie członkostwa

§ 11

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

§ 12

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

Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

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

Dział III: Organy Spółdzielni

§ 14

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

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

Rozdział I: Walne Zgromadzenie

§ 15

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

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

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

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

1.2. Inne komisje w miarę potrzeby.

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

§ 23

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

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

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

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

§ 29

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

§ 30

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

Rozdział II: Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

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

§ 36

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

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

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

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

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

§ 41

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

Rozdział III: Zarząd

§ 42

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

§ 43

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

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

§ 44

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

§ 45

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

§ 46

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

Rozdział IV: Rady Osiedli

§ 47

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

§ 48

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

§ 49

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

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

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

§ 50

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

Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

§ 51

1. Zebranie Mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z Zebrań Mieszkańców uczestniczy. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z prawem głosu tylko w jednym Zebraniu Mieszkańców.

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

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

§ 53

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

§ 54

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

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

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

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

§ 56

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

§ 57

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

§ 58

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

§ 59

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

§ 60

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

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz remontowy.

§ 61

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

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

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

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

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

§ 64

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

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

§ 65

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

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

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

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

§ 66

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

§ 67

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

§ 68

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

§ 69

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

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

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

§ 70

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

§ 71

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

Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 72

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

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

§ 73

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

§ 74

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

§ 75

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

§ 76

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

§ 77

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

§ 78

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

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

§ 79

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

Dział III: Odrębna własność lokalu

§ 80

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

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

Dział IV Przyznawanie i zamiana lokali

§ 81

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

§ 82

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

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

§ 83

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

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

§ 84

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

§ 85

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

§ 86

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

§ 87

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

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

§ 88

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

§ 89

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

§ 90

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

§ 91

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

§ 92

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

Dział V: Używanie lokali i opłaty

§ 93

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

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

§ 94

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

§ 95

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

- 8.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

9. Skreślony.

§ 96

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

§ 97

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

Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 98

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

§ 99

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

§ 100

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

Dział VII: Lokale użytkowe

§ 101

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

Dział VIII: Garaże

§ 102

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

§ 103

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

§ 104

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

§ 105

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IX: Najem lokali

§ 106

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

§ 107

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

§ 108

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

Dział X: Wkłady

Rozdział I: Wkłady

§ 109

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

§ 110

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

§ 111

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

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

§ 112

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

Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 113

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

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

§ 114

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

Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego

§ 115

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

§ 116

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

§ 117

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

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

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

§ 118

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

Dział XI. Przenoszenie własności lokali.

§ 119

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

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

§ 120

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

Dział XII: Skutki ustania członkostwa

Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 121

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

Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 122

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

§ 123

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

Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu.**§ 124**

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

§ 125

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

Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu**§ 126**

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

§ 127

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

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

§ 128

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

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

§ 129

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

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 130

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

§ 131

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

§ 132

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

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 27.10.2022 godz. 08:51:34

Numer KRS: 0000066138

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	12.03.2002		
Ostatni wpis	Numer wpisu	51	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	SZ.XIII NS-REJ.KRS/15584/22/47	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000489544, NIP: 8520404914
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOLEJARZ"
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 1593 SĄD REJONOWY W SZCZECINIE WYDZ. XI GOSPODARCZY SEKCJA REJESTROWA
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ZACHODNIOPOMORSKIE, powiat M. SZCZECIN, gmina M. SZCZECIN, miejsc. SZCZECIN
2.Adres	ul. 9 MAJA, nr 17, lok. ---, miejsc. SZCZECIN, kod 70-136, poczta SZCZECIN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SPOLDZIELNIA@SMKOLEJARZ.SZCZECIN.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.SMKOLEJARZ.SZCZECIN.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT Z 24.06.1995 R, ZMIANY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI Z DN. 30.06 - 18.07.2001 R

	SKREŚLONO: §30(3), §30(5) UST.9-14
11	WALNE ZGROMADZENIE ODBYTE W DNIACH OD 28.05.2015 R. DO 15.06.2015 R. UCHWALIŁO NASTĘPUJĄCE ZMIANY STATUTU: - DODANO: §17A; §52 UST.2 PKT 6; §83 UST.8; §83(1) UST.1 PKT 6. - ZMIENIONO: §29 UST.5; §30(3); §30(4); §32 UST.5; §33 UST.2; §34; §38 UST.2; §44 UST.4; §83 UST.5;
12	5.06.2016 R. ZMIENIONO § 21 UST. 7, DODANO W § 30 (5) UST. 3, 4 ZMIENIAJĄC JEDNOCZEŚNIE NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 3 NA 5 ORAZ NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 4 NA 6.
13	WALNE ZGROMADZENIE, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24 MAJA 2018 R. UCHWALIŁO NOWY TEKST STATUTU SPÓŁDZIELNI.
14	17 CZERWCA 2019 R., DODANO §14 UST. 11 PKT 4, SKREŚLONO §95 UST. 9
15	5 LIPCA 2021 R. – UCHYLONO § 96 UST. 1 PKT 1.1 STATUTU
16	WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 20,21,22,26,27,28,29 WRZEŚNIA 2022 R. W DNIU 3 PAŹDZIERNIKA UCHWALIŁO NASTĘPUJĄCE ZMIANY: §51 UST. 1, §56 UST.2 PKT 2.3, §14 UST.12 STATUTU.

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY
--	--------------

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko	BAJZERT
	2.Imiona	MIROŚLAW ADAM
	3.Numer PESEL	65081700852
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko	WÓJCIK
	2.Imiona	HALINA
	3.Numer PESEL	54071310607
	4.Funkcja w organie reprezentującym	Z-CA PREZESA ZARZĄDU - GŁÓWNY KSIĘGOWY
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w	NIE

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

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

§ 1

W § 10 pkt 5 Statutu, po słowach „....deklaracji przystąpienia...”, zwrot „na członka” zastępuje się zwrotem „do Spółdzielni”.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Zmiana ze względu na poprawność językową.

Zapis obecny:

5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.

Zapis proponowany:

5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

1. § 14 pkt 11.4. Statutu staje się ust. 12 i otrzymuje brzmienie: „Za pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, wynagrodzenie nie przysługuje”.
2. Dotychczasowy ust. 12 staje się odpowiednio ust. 13 itd.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Zmiana językowa i porządkowa.

Zapis obecny:

§ 14

11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.2. członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.3. przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.4. Za pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu ukonstytuowania Rady Nadzorczej, wynagrodzenie nie przysługuje.
12. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.

Zapis proponowany:

§ 14

11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.2. członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.3. przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
12. Za pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, wynagrodzenie nie przysługuje.
13. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.

Katarzyna Szepiako
radca prawny



Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

W § 16 Statutu ust. 2 na końcu skreśla się słowa „i Rady Nadzorczej”

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

**Wniosek
o zamieszczenie projektu uchwały
na Walnym Zgromadzeniu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie¹**

RYSZARD SMOGUR

Imię i nazwisko

AL. POWSIŃSKA

Adres

Nr telefonu (opcjonalnie)

Działając na podstawie Art. 8³ ust. 11 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wnoszę o zamieszczenie na najbliższym walnym zgromadzeniu spółdzielni następującego projektu uchwały:

STATUT S.M. "KOLEJARZ" par. 16 ust. 2.
JEST: "ABSOLUTORIUM CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ"
POWINNO BYĆ: "ABSOLUTORIUM CZŁONKOM ZARZĄDU"
SKREŚLIĆ "I RADY NADZORCZEJ"

Uzasadnienie:

BRAK UDZIELENIA ABSOLUTORIUM CZŁONKOM R.N.
NIE NIESIE ZA SOBĄ ŻADNYCH KONSEKWENCJI,
NIC Z TEGO ZAPISU NIE WYNIKA.

SZCZECIN 08.05.2023

Miejscowość, data

Ryszard Smogur

Czytelny podpis kandydata

¹ Projekty uchwał mogą zgłaszać wyłącznie członkowie spółdzielni i musi być poparty przez co najmniej 10 członków spółdzielni

**Lista poparcia
dla projektu uchwały na walne zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie i popieram wniosek o zamieszczenie projektu uchwały na walne zgromadzenie spółdzielni zgłoszonego przez Pana/Panią

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	Monika Pyterek	AL. POWST. WLKP	Pyterek
✓ 2	JoŃia Sobolewska	Powst. WLKP	Sobolewska
✓ 3	Pascha Lina SANCER	Powst. WLKP	SANCER
✓ 4	Beata Lubina	Pascha WLKP	Lubina Beata
✓ 5	Ty amodo x dia Terese	Powst. WLKP	Ty amodo
✓ 6	Zygmunt Sroczynski	9 Maja	Sroczynski
✓ 7	Barbara Krzysztof	Legnica	Krzysztof
✓ 8	Genowefa Remplakowski	ul. Czerwona	Remplakowski
✓ 9	Halina Libertowska	ul. 9 Maja	Libertowska
✓ 10	Tomasz Kozłowski	ul. Rurka	Kozłowski
✓ 11	Norys2 Michał	ul. 9 Maja	Norys2
12			

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

W § 16 Statutu dodaje się ust. 19 o brzmieniu: „Uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia”

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Brak proponowanego zapisu w Statucie.

Katarzyna Szelepajło
radca prawny

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

W § 18 ust. 4 Statutu, po słowach „...zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów...”, zwrot „na członków” zastępuje się zwrotem „do”.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Katarzyna Szelepajło
radca prawny

Uzasadnienie:

Zmiana językowa.

Zapis obecny:

§ 18

4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zapis proponowany:

§ 18

4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

W § 22 ust. 1 pkt 1.1. ppkt c) Statutu zwrot „wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania” staje się ppkt e)

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Zmiana porządkowa.

Zapis obecny:

§ 22

- c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
- d) w przypadku głosowań tajnych zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.

Zapis proponowany:

- c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia.
- d) w przypadku głosowań tajnych zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.
- e) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

W § 28 ust. 6 pkt 6.1 Statutu otrzymuje brzmienie:

6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Zmiana wynikająca z uporządkowania sposobu zgłaszania kandydatów.

Zapis obecny:

§ 28

- 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków, a w przypadku zgłoszenia kandydatury na zebraniu osiedlowym mieszkańców zgłoszenie winno nastąpić większością głosów i winno być poparte nie mniej niż 10 głosami.

Zapis proponowany:

§ 28

- 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków.

Katarzyna Szepażyto
radca prawny



Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

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

§ 1

W § 52 Statutu skreśla się ust. 4 w brzmieniu: „zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej”

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Ujednolicenie sposobu zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej. Konsekwencja zmiany w § 28 ust. 6.

Zapis obecny:

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

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

Zapis proponowany:

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

W § 29 Statutu zdanie 2 otrzymuje brzmienie:

„Na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie z realizacji uchwał przyjętych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu”

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Walne Zgromadzenie podejmuje jedynie uchwały.

Zapis obecny:

§ 29

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

Zapis proponowany:

§ 29

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

Dotychczasowy zapis § 34 Statutu staje się ust. 1 oraz dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

W razie wystąpienia sytuacji nadzwyczajnej, w której na mocy przepisów wyższego rzędu, kadencja Rady Nadzorczej zostaje przedłużona, kadencja Rady Nadzorczej bezpośrednio po niej następującej nie może być dłuższa niż 3 lata. Wybór nowej Rady Nadzorczej następuje na ostatnim zwyczajnym walnym zgromadzeniu członków spółdzielni, które odbywa się przed upływem 3 lat od wyboru dotychczasowej Rady Nadzorczej.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Zmiana regulująca wystąpienie sytuacji nadzwyczajnej, w której kadencja rady nadzorczej zostaje przedłużona na podstawie odrębnych przepisów.

Zaproponowana zmiana jest dostosowana do zapisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa maksymalną długość kadencji rady nadzorczej na 3 lata.

Art. 8² ust. 4. „Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

W przypadku braku proponowanej regulacji należałoby przeprowadzić dodatkowe walne zgromadzenie wyłącznie w celu wyboru nowej rady nadzorczej.

Zapis obecny:

§ 34

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

Zapis proponowany:

§ 34

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się z dniem zebrania się Rady Nadzorczej na pierwsze posiedzenie i trwa do dnia poprzedzającego dzień zebrania się Rady Nadzorczej następnej kadencji.
2. W razie wystąpienia sytuacji nadzwyczajnej, w której na mocy przepisów wyższego rzędu, kadencja Rady Nadzorczej zostaje przedłużona, kadencja Rady Nadzorczej bezpośrednio po niej następującej nie może być dłuższa niż 3 lata. Wybór nowej Rady Nadzorczej następuje na ostatnim zwyczajnym walnym zgromadzeniu członków spółdzielni, które odbywa się przed upływem 3 lat od wyboru dotychczasowej Rady Nadzorczej.

Katarzyna Szelażyło
radca prawny

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

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

§ 1

- 1) W § 36 Statutu ust. 1 dodaje się pkt 1.37. o treści „Uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni”

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Uszczegółowienie kompetencji Rady Nadzorczej.

Zapis obecny i proponowany:

§ 36

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1.1 do 1.36 bez zmian

1.37. Uchwalanie regulaminów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

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

§ 1

W § 43 ust. 2 pkt 2.16. Statutu otrzymuje brzmienie:

2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez opublikowanie ich na stronie internetowej spółdzielni.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Katarzyna Szalepajło
radca prawny

Uzasadnienie:

Usankcjonowanie stanu faktycznego.

Zapis obecny:

§ 43

- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń oraz opublikowanie na stronie internetowej spółdzielni.

Zapis proponowany:

§ 43

- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez opublikowanie ich na stronie internetowej spółdzielni.

Katarzyna Szelenińska
radca prawny

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

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

§ 1

W § 55 ust. 5 Statutu zdanie drugie zwrot „w paragrafie 46 ust. 5 Statutu” zastępuje się zwrotem „w paragrafie 44 ust. 5 Statutu”.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Przywołanie odpowiedniego zapisu Statutu.

Zapis obecny:

§ 55

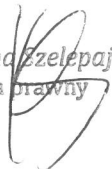
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 46 ust.5 Statutu.

Zapis proponowany:

§ 55

5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 44 ust.5 Statutu.

Katarzyna Zzelepajło
radca prawny



Podjęcie uchwał
w sprawie
wprowadzenia zmian
do Regulaminu
Walnego
Zgromadzenia

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

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie przepisów:

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

§ 2

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

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

§ 3

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

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA.

§ 4

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

§ 5

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

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

§ 9

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

§ 10

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

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

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

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

§ 11

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

§ 12

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

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

III. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

§ 13

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

Osiedle Wzgórze Hetmańskie	- 4 osoby
Osiedle Ustronie	- 1 osoba
Osiedle Śródmieście	- 1 osoba
Osiedle Cukrowa	- 1 osoba
Osiedle Smolańska	- 1 osoba
Osiedle Mieszka I	- 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 30⁵ oraz 54² statutu.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełnili wymogi określone w ust. 4, sporządza Zarząd.

Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których nazwiska i imiona kandydatów, umieszczone są w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący stawia znak X przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie do głosowania zostały dodatkowo dopisane nazwiska lub nazwiska zostały skreślone,
 - 2) głosujący zaznaczył znakiem X na karcie do głosowania większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych do Rady Nadzorczej,
 - 3) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona.
13. Z listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w § 32 ust. 1 Statutu.

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

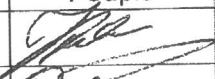
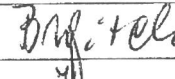
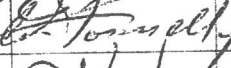
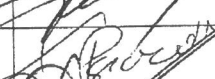
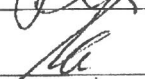
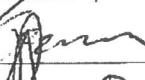
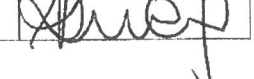
należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną częścią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

§ 20

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

§ 21

(Skreślony)

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

Szczecin 15 czerwca 2016 r.

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

Na podstawie § 28 ust. 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia dokonuje się następujących zmian:

1. W § 3 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia”
2. W § 3 dodaje się ust. 7 w brzmieniu: „Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Dostosowanie do zapisów Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Zapis obecny:

§ 3

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie mają prawo brać udział z głosem decydującym tylko osobiście. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

Zapis proponowany:

§ 3

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.”
7. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

Katarzyna Szelepięto
radca prawny

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

Na podstawie § 28 ust. 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 4 ust. 2 pkt b Regulaminu Walnego Zgromadzenia zwrot „w punkcie 1” zmienia się na zwrot „w punkcie a”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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


Katarzyna Sztelepajło
radca prawny

Uzasadnienie:

Zmiana porządkowa – właściwe odniesienie.

Zapis obecny:

§ 4

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - a. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - b. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.

Zapis proponowany:

§ 4

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - a. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie a.

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

Na podstawie § 28 ust. 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 10 ust. 6 pkt 1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia otrzymuje brzmienie:

„Uprawniony do głosowania, po wypełnieniu karty zgodnie z § 10 ust. 5, wrzuca ją do zabezpieczonej urny znajdującej się u członków Komisji Mandatowo Skrutacyjnej”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uzasadnienie:

Zmiana wynikająca z błędnego odniesienia w aktualnym zapisie.

Zapis obecny:

6. W przypadku głosowania tajnego:
 1. Uprawniony do głosowania, po wypełnieniu karty zgodnie z § 13 ust. 8-10, wrzuca ją do zabezpieczonej urny znajdującej się u członków Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.

Zapis proponowany:

6. W przypadku głosowania tajnego:
 1. Uprawniony do głosowania, po wypełnieniu karty zgodnie z § 10 ust. 5, wrzuca ją do zabezpieczonej urny znajdującej się u członków Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.

§ 10 ust. 5

Członek Spółdzielni oddaje głos w głosowaniu tajnym na następujących zasadach...

Przedstawienie
sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2022 r. oraz
sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2022 r.
do 31.12 2022 r.

**Uchwała nr 2/2023
z dnia 27 marca 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 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 2022 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2022, w sposób wyczerpujący informuje o sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

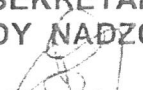
§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2022.

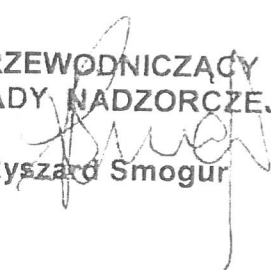
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**Uchwała nr 3/2023
z dnia 27 marca 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2022.

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:

a) sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022 składającym się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 81 814 097,09 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów osiemset czternaście tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych 09/100),
- wariantu porównawczego rachunku zysków i strat,
- zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- dodatkowej informacji i objaśnień.

b) opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022;

stwierdza, że w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2022, 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 2022.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur



**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni w 2022 r.**

Szczecin, luty 2023 r.

Spis treści

1. Wstęp	5
2. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2022 r. oraz zakres realizowanych zadań	5
3. Walne Zgromadzenie.....	7
3.1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – marzec 2022.....	7
3.2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – czerwiec 2022 r.	8
3.3. Walne Zgromadzenie - wrzesień.....	9
4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	11
5. Działalność windykacyjna.....	13
5.1. Lokale mieszkalne	13
5.2. Lokale użytkowe.....	16
5.3. Garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży, boksy	17
6. Sprawy terenowo – prawne	18
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	20
7.1. Charakterystyka zasobów	20
7.2. Stan liczbowy i ilościowy	20
8. Lokale użytkowe, parcele, reklamy	21
9. Centralne ogrzewanie.....	22
10. Centralna ciepła woda użytkowa.	24
11. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.	24
12. Gospodarka odpadami.....	25
13. Gaz zbiorczy	26
14. Pielęgnacja zieleni	26
15. Utrzymanie czystości	27
16. Bieżąca konserwacja.....	27
17. Eksploatacja	28
18. Działalność remontowa.....	29
19. Działalność finansowo-ekonomiczna.	36
20. Zatrudnienie	38
21. Kontrole Spółdzielni.	39
22. Bezpieczeństwo mieszkańców.....	41
23. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	41
24. Zakończenie	42
25. Wykaz tabel	43
26. Wykaz załączników	43

27. Wykaz wykresów	43
--------------------------	----

1. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 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 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r., wnosząc o ich zatwierdzenie.

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

2. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2022 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. |

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 poprzez:
 - a) prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych m.in. przeglądy, modernizacje, remonty oraz podstawową konserwację;
 - b) należyte utrzymanie czystości w całym zasobach spółdzielni;
 - c) prawidłowość i sprawność w utrzymaniu infrastruktury, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media;
4. utrzymanie prawidłowego funkcjonowania spółdzielni w czasie ogłoszonego stanu epidemii (zniesiony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 maja 2022 r.)

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

Podczas 52 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2022 r., Zarząd Spółdzielni podjął 345 uchwał. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie. Uchwały te dotyczyły w szczególności:

1. spraw członkowsko – mieszkaniowych, wśród których wymienić należy przyjęcia w poczet członków spółdzielni (dotyczy mieszkań zakupionych w ramach własności odrębnej) potwierdzenia członkostwa (dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali),
2. zwołania Walnego Zgromadzenia;
3. zwoływania zebrań osiedlowych mieszkańców,
4. zwołania Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń przeprowadzanych w trybie głosowania korespondencyjnego,
5. prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
6. analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni;
7. przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej spółdzielni;
8. zawierania umów na realizację robót remontowych.

3. Walne Zgromadzenie

3.1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – marzec 2022

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

W dniu 23 lutego 2022 r., uchwałą 53/2022, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego w sprawie zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Zgodnie z „Regulaminem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”, Rada Nadzorcza, na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 10 marca 2022 r., uchwałą nr 2/2022 powołała komisję skrutacyjną. W skład Komisji Skrutacyjnej weszli przedstawiciele poszczególnych rad osiedli działających na terenie SM „Kolejarz” oraz przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 4 „Regulaminu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego” Zarząd wyznaczył pracowników, którzy w dniach 11 – 21 marca 2022 r. dostarczyli każdemu członkowi Spółdzielni pakiet do głosowania wrzucając go do indywidualnej skrzynki pocztowej. Pakiet zawierał pismo przewodnie, projekt uchwały oraz informację, w jaki sposób należy głosować oraz gdzie należy oddawać głosy. Poinformowano również, że można wysłać wypełnioną kartę do głosowania za pośrednictwem Poczty Polskiej. Osoby, które wskazały inny adres do doręczeń otrzymały pakiet do głosowania za pośrednictwem Poczty Polskiej.

W dniu 17 marca 2022 r. Komisja Skrutacyjna zaplombowała urny, które zostały umieszczone w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej administracji osiedla. Od 22 marca 2022 r. do 30 marca 2022 r. członkowie Spółdzielni mogli oddawać głosy poprzez wrzucanie do urn kart do głosowania.

Po upływie terminu wyznaczonego do oddawania głosów, w dniu 31 marca 2022 r. Komisja Skrutacyjna, w obecności pracownika Spółdzielni, zabezpieczyła urny z głosami. Następnie urny zostały umieszczone w sali nr 6 w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Wejście do sali zostało zaplombowane, a sala została wyłączona z użytkowania do 31 marca 2022 r.

31 marca 2022 r. Komisja Skrutacyjna przeliczyła ilość oddanych głosów oraz przeliczyła głosy oddane za i przeciw w uchwale. Z powyższych czynności został sporządzony protokół.

Za uchwałą w sprawie zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie opowiedziało się 758 członków Spółdzielni, przeciw - 273 osoby.

Uchwała została podjęta.

3.2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – czerwiec 2022 r.

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

W dniu 27 kwietnia 2022 r. uchwałą 131/2022, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego” w sprawach:

1. zatwierdzenia Sprawozdania z działalności spółdzielni w 2021 r.
2. zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021 r.
3. podziału nadwyżki bilansowej.

Zgodnie z „Regulaminem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza, na posiedzeniu w dniu 19 maja 2022 r. uchwałą nr 15/2022 powołała komisję skrutacyjną. W skład Komisji Skrutacyjnej weszli przedstawiciele poszczególnych rad osiedli działających na terenie SM „Kolejarz” oraz przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 4 „Regulaminu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego”, Zarząd wyznaczył pracowników, którzy w dniach 16 – 23 maja 2022 r. dostarczyli każdemu członkowi Spółdzielni pakiet do głosowania wrzucając go do indywidualnej skrzynki

pocztowej. Pakiet zawierał pismo przewodnie, projekty trzech uchwał oraz informację, w jaki sposób należy głosować oraz gdzie należy oddawać głosy. Poinformowano również, że można wysłać wypełnione karty do głosowania za pośrednictwem Poczty Polskiej.

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

W dniu 24 maja 2022 r. Komisja Skrutacyjna zaplombowała urny, które zostały umieszczone w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej administracji osiedla. Od 25 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. członkowie Spółdzielni mogli oddawać głosy poprzez wrzucanie do urn kart do głosowania.

Po upływie terminu wyznaczonego do oddawania głosów, 8 czerwca 2022 r. Komisja Skrutacyjna, w obecności pracownika Spółdzielni, zabezpieczyła urny z głosami. Następnie urny zostały umieszczone w sali nr 6 w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Wejście do sali zostało zaplombowane, a sala została wyłączona z użytkowania do dnia 9 czerwca 2022 r.

9 czerwca 2022 r. Komisja Skrutacyjna przeliczyła liczbę oddanych głosów oraz podała wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Z powyższych czynności został sporządzony protokół.

Wyniki głosowania przedstawiały się następująco:

1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni za 2021 r.;
Za - 638 głosów Przeciw - 40 głosów
Uchwała została podjęta.
2. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.;
Za 621 – głosów Przeciw - 24 głosy
Uchwała została podjęta.
3. Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za 2019 r. w kwocie 1.185.692,93 zł.
Za 608 – głosów Przeciw - 48 głosów
Uchwała została podjęta.

3.3. Walne Zgromadzenie - wrzesień

12 maja 2022 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. 2022 poz. 1027). W związku z powyższym 18 sierpnia 2022 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie postanowił zwołać Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie stacjonarnym.

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 12 września – 10 października 2022 r. Podjęto 48 uchwał:

1. Uchwała 1/2022 w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie (§ 14 pkt 12)
2. Uchwała 2/2022 w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie (§ 51 pkt 1)
3. Uchwała 3/2022 w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie (§56 ust. 2 pkt 2.3.)
4. Uchwała 4/2022 w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie (§ 5)
5. Uchwała 5/2022 w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie (§ 13)
6. Uchwała 6/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokali mieszkalnych powstałych po podziale lokalu użytkowego przy ul. Kaszubskiej 27c-27d
7. Uchwała 7/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. M. Bajzert
8. Uchwała 8/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. J. Tomków
9. Uchwała 9/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. H. Wójcik
10. Uchwała 10/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. M. Bajzert
11. Uchwała 11/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. p. J. Tomków
12. Uchwała 12/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. H. Wójcik
13. Uchwała 13/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. M. Bajzert
14. Uchwała 14/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. J. Tomków
15. Uchwała 15/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. H. Wójcik
16. Uchwała 16/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
17. Uchwała 17/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
18. Uchwała 18/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
19. Uchwała 19/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. M. Czerniawski
20. Uchwała 20/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. M. Dąbrowska
21. Uchwała 21/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. K. Dziurdzikowska
22. Uchwała 22/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. K. Karaśkiewicz
23. Uchwała 23/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. A. Kolec
24. Uchwała 24/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. H. Siewiorek
25. Uchwała 25/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. R. Smogur
26. Uchwała 26/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. N. Stolarczyk

27. Uchwała 27/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 r. - p. B. Witek
28. Uchwała 28/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. M. Bukiel
(pop. Dąbrowska)
29. Uchwała 29/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. M. Czerniawski
30. Uchwała 30/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. K. Dziurdzikowska
31. Uchwała 31/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. K. Karaśkiewicz
32. Uchwała 32/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. A. Kolec
33. Uchwała 33/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. H. Siewiorek
34. Uchwała 34/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. R. Smogur
35. Uchwała 35/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. N. Stolarczyk
36. Uchwała 36/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 r. - p. B. Witek
37. Uchwała 37/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. M. Czerniawski
38. Uchwała 38/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. K. Dziurdzikowska
39. Uchwała 39/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. K. Karaśkiewicz
40. Uchwała 40/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. A. Kolec
41. Uchwała 41/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. P. Ryczek
42. Uchwała 42/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. H. Siewiorek
43. Uchwała 43/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. R. Smogur
44. Uchwała 44/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. N. Stolarczyk
45. Uchwała 45/2022 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. - p. B. Witek
46. Uchwała 46/2022 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2022 – 2025
47. Uchwała 47/2022 w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych (dot. lustracji
pełnej)
48. Uchwała 48/2022 w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych (dot. inwestycji)

4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 7669 członków w tym:

1. posiadających tytuł prawny do mieszkania	7.205
2. współmałżonka posiadającego tytuł prawny do mieszkania lub/i garażu	374
3. z tytułu posiadania tylko garażu	85
4. z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego	5

Zarząd Spółdzielni w 2022 roku przyjął w poczet członków 335 osoby.

W 2022 roku ustało członkostwo 425 osób.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowanych 305 osób bez członkostwa posiadających prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych (garaży).

W 2022 r. dokonano 16 przekształceń prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności w tym:

- 1) 2 mieszkania, do których przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 2) 12 mieszkań, do których przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) 2 mieszkania sprzedane w drodze przetargu (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu)

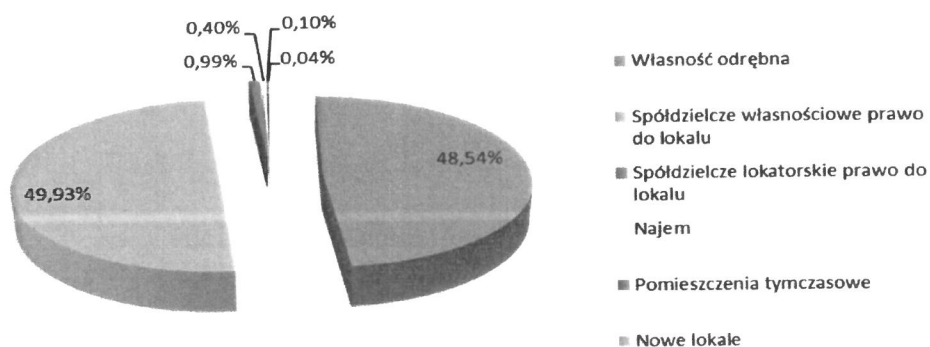
W 2022 r. zmieniono sposób użytkowania lokalu użytkowego przy ul. Potulickiej 28/4 na lokal mieszkalny, na podstawie uzyskanego z Urzędu Miasta Szczecina zaświadczenia o samodzielności lokalu z dnia 01.03.2022 r.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała 6 690 mieszkań w tym:

- 1) 3.247 mieszkania z prawem odrębnej własności;
- 2) 3.340 mieszkań spółdzielczych własnościowych;
- 3) 66 mieszkania spółdzielcze lokatorskie;
- 4) 27 umowy najmu;
- 5) 7 pomieszczeń tymczasowych (ul. Potulicka 40) w tym:
 - 6 pomieszczeń zajętych na podstawie umowy najmu
 - 1 pomieszczenie wolne
- 6) 3 lokale mieszkalne powstałe 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.

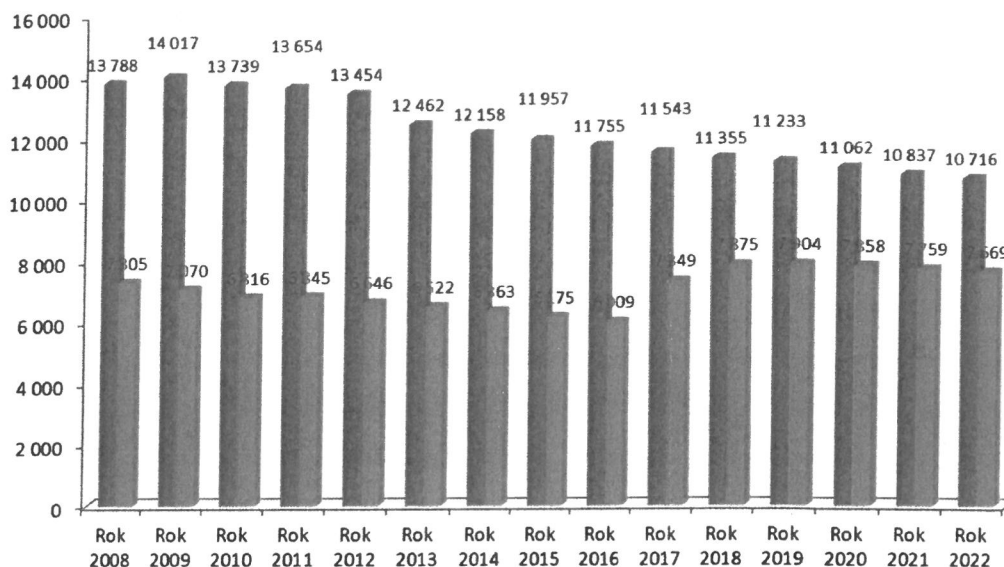
Strukturę odzwierciedlającą posiadane prawo do lokalu przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2022 r.



Zmiany w zakresie ilości mieszkańców zgłoszonych do zamieszkiwania oraz członków spółdzielni w latach 2008 – 2022 przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków spółdzielni w latach 2008-2022



5. Działalność windykacyjna

5.1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosły 2.164.937 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2021 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2.246.743 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 81.806 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2021 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2022 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2022 r. – lokale mieszkalne.

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2022 r. [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2021 r. [zł]	Różnica [zł]
1	2	3	4	5	6
1.	Wzg. Hetm. I	56.754	265 783	296 469	(-) 30 686
2.	Wzg. Hetm. II	49.341	455 143	394 322	(+) 60 821
3.	Wzg. Hetm. III	45.574	281 048	274 203	(+) 6 845
4.	Cukrowa	8.106	138 741	138 259	(+) 482

1	2	3	4	5	6
5.	Śródmieście	45.227	434 199	421 237	(+) 12 962
6.	Mieszka I	18.279	105 326	111 922	(-) 6 596
7.	Ustronie	55.868	371 625	455 627	(-) 84 002
8.	Smolańska	13.244	113 072	154 704	(+) 41 632
Razem		292.394	2 164 937	2 246 743	(-) 81 806

W zakresie windykacji należności, w 2022 r. podejmowano następujące działania:

- W analizowanym okresie wysłano 1.724 ponagieł do zapłaty. Dotyczyły one osób zalegających z opłatami od kwoty 10,00 zł do dwukrotności wysokości opłat.
- Do osób, które wyraziły zgodę na otrzymywanie informacji o zaległościach poprzez SMS, co miesiąc wysyłano wiadomości tekstowe. Łącznie w 2022 r. wysłano 1.669 wiadomości SMS o stanie zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.
- W 2022 r. podpisano 26 porozumień na ratąną spłatę zaległości. Przeprowadzono 81 rozmów, podczas których indywidualnie ustalano warunki spłaty zaległości. Prowadzonych rozmów było znacznie więcej, jednakże nie wszystkie kończyły się konkretnymi ustaleniami.
- Wysłano 812 wezwań o zapłatę zaległych kwot. Dotyczyło to przypadków, gdy kwota zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznych opłat. Wezwania zawierały klauzulę ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu.
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 73 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.

W 2022 r. przeprowadzono również eksmisję dłużnika do pomieszczenia tymczasowego znajdującego się w budynku przy ul. Potulickiej 40. Eksmisja odbyła się przy udziale Policji oraz Komornika Sądowego. Zaległości powstałe na mieszkaniu, z którego dokonano eksmisji została w całości pokryta z wkładu mieszkaniowego.

Wskaźniki zadłużeń (stosunek procentowy kwoty zadłużeń do aktualnego wymiaru opłat za korzystanie z lokalu „tzw. czynszu”) w ostatnich latach na koniec każdego roku przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń.

Rok	Lokale mieszkalne [%]	Lokale użytkowe [%]
2010	8,06	27,90
2011	7,73	25,70
2012	7,68	26,80
2013	6,70	27,44
2014	6,66	27,08
2015	6,11	27,46
2016	8,66	24,24
2017	7,73	26,68
2018	7,24	27,68
2019	6,80	23,96
2020	6,15	20,30
2021	6,27	18,97
2022	5,78	17,40

Analiza działalności windykacyjnej dotyczącej zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2022 r. pozwala na stwierdzenie, że nadal najskuteczniejszą metodą odzyskiwania należności jest windykacja bezpośrednia podejmowana w pierwszych miesiącach powstawania zadłużenia. Wysyłane wezwania i kontakty telefoniczne często pozwalają zahamować wzrost zadłużenia i stosunkowo szybko jego spłatę. Zdarza się, że bezpośredni kontakt spółdzielni z dłużnikiem jest dla niego pierwszą informacją o powstaniu zadłużenia. Ma to miejsce głównie w przypadku umów najmu lub w sytuacjach, gdy w mieszkaniu zamieszkują dzieci lub rodzice głównego właściciela. Dzięki szybkiej reakcji kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona jednorazowo lub w ciągu kilku miesięcy.

5.2. Lokale użytkowe

Strukturę zadłużenia lokali użytkowych obrazuje tabela nr 3.

Lp.	Kod lokalu	Rok 2021		Rok 2022		Zmiana 2021/2022 (kwota w 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	-	-	-	-	-
2.	Parcela, Parkingi	40.998,54	6,69	49.333,85	8,13	(+) 8.335,31
	- należności krótkoterminowe	11.598,15	1,89	20.828,74	3,43	(+) 9.230,59
	- należności długoterminowe	29.400,39	4,79	28.505,11	4,70	(-) 895,28
3.	Lokale użytkowe	75.170,20	12,26	69.232,63	11,41	(-) 5.937,57
	- należności krótkoterminowe	75.170,20	12,26	69.232,63	11,41	(-) 5.937,57
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Szyld, ekrany	3.585,04	0,58	7.098,32	1,17	(+) 3.513,28
	- należności krótkoterminowe	3.585,04	0,58	7.098,32	1,17	(+) 3.513,28
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Miejsca postojowe	2.009,87	0,33	3.965,57	0,65	(+) 1.955,70
	- należności krótkoterminowe	2.009,87	0,33	3.410,31	0,56	(+) 1.400,44
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	555,26	0,09	(+) 555,26
Razem		121.763,65	100,00	129.630,37	100,00	(+) 7.866,72

6.	Byłe lokale użytkowe	491 422,42	80,14	477 112,47	78,64	(-)14 309,95
Razem		613 186,07	100,00	606 742,84	100,00	(-) 6 443,23

Na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni dotyczącej najmu lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło 129.630,37 zł.

Problemem Spółdzielni są zadłużenia wynikające z należności krótkoterminowych, nie przekraczających czterokrotnego czynszu. W większości lokali to właśnie one stanowią zasadniczą część zadłużenia. W przypadku lokali użytkowych, szyldów i ekranów, zaległości krótkoterminowe stanowią 100%, a w przypadku miejsc postojowych zaległości krótkoterminowe stanowią 86 %.

W porównaniu do poprzedniego roku zaległość na parcelach i parkingach wzrosła o 8.335,31 zł. Dane zamieszczone w tabeli pokazują, że zaległości długoterminowe spadły o 895,28 zł; z kwoty 29.400,39 zł na 28.505,11 zł. Na ww. kwotę składają się zobowiązania trzech dzierżawców, wobec których Spółdzielnia prowadzi działania sądowe i komornicze. Natomiast zaległości krótkoterminowe wzrosły z kwoty 11.598,15 zł do 20.828,74 zł. Na powyższy wzrost wpłynęła śmierć jednego z dzierżawców. Do chwili zgonu dzierżawca dokonywał regularnych wpłat i 2021 r. zakończył z nadpłatą wysokości 26,64 zł. Natomiast na dzień 31.12.2022 r. na indeksie odnotowano zaległość w wysokości 10.207,05 zł.

Rodzina zmarłego wystąpiła do sądu o stwierdzenie nabycia spadku. Potencjalny spadkobierca skontaktował się z pracownikiem Spółdzielni i zadeklarował chęć kontynuowania umowy oraz spłatę zaległości.

W dalszym ciągu największe zadłużenie odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono 69.232,63 zł. W porównaniu do ubiegłego roku jest niższe o 5.937,57 zł.

Wysokość zadłużenia aktualnych najemców, dzierżawców w porównaniu do roku poprzedniego wykazuje wzrost o 7.866,72 zł.

Wielu najemców płatność za grudniowe obciążenie czynszowe dokonuje z początkiem kolejnego roku. W pierwszych dniach stycznia 2023 r. do kasy Spółdzielni z tytułu grudniowych faktur wpłynęła kwota 15.131,51 zł. Do niej należałoby doliczyć kwotę 12.905,99 zł tytułem grudniowego obciążenia czynszowego za jeden z lokali. Jest to kwota, która powiększa wysokości ogólnego zadłużenia, podczas gdy termin płatności faktury przypada na 10 stycznia 2023 r. Zatem kwota ta sztucznie zawyża wysokość zadłużenia na dzień 31.12.2022 r. Jeśli uwzględnimy powyższe kwoty w łącznej sumie 28.037,50 zł i dodamy je do kwotowego zestawienia na koniec 2022 r., to odnotujemy spadek zadłużenia w wysokości 20.170,78 zł.

Istotnym elementem, wpływającym na wysokość zadłużenia lokali użytkowych są zaległości byłych najemców wynoszące 477.112,47 zł. Stanowią one aż 78,64 % całości zadłużenia wszystkich lokali użytkowych. Proces odzyskania tych należności jest trudny i długotrwały. Co pewien czas Spółdzielnia ponawia egzekucje, które wcześniej okazywały się bezskuteczne sprawdzając, czy dłużnicy ponownie prowadzą własną działalność gospodarczą lub podjęli zatrudnienie w innej firmie.

Podsumowując - na dzień 31.12.2022 r. zaległości z tytułu czynszów wnoszonych przez kontrahentów wyniosły 606.742,84 zł i w porównaniu do 2021 r. spadły o 6.443,23 zł.

Pracownicy na bieżąco monitorują terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali. Co miesiąc wysyłane są pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2022 r. wysłano 144 pisma, z czego 80 stanowią upomnienia, 45 to wezwania do zapłaty, a 15 to przedsądowe wezwania do zapłaty.

W 2022 roku nie wystąpiono z żadnym wnioskiem do sądu wobec najemców.

5.3. Garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży, boksy

Na dzień 31.12.2022 r. zadłużenia w opłatach za korzystanie z garaży wynosiły 5.625 zł. W stosunku do 31.12.2021 r., gdzie zadłużenie wynosiło 11.697 zł zaległości zmniejszyły się o kwotę 6.072 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z miejsc parkingowych na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 3.965 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2021 r. zadłużenie wynosiło 2.010 zł. Wykazuje to zwiększenie zaległości o 1.955 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z zapleczy garaży na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 455 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2021 r. zadłużenie wynosiło 140 zł. Wykazuje to zwiększenie zadłużenia o 315 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z boksu na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 428 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2021 r. zadłużenie wynosiło 130 zł. Wykazuje to zwiększenie zadłużenia o 298 zł.

W 2022 r. Spółdzielnia prowadziła następujące działania w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży i boksów:

1. wystosowano 5 wezwań do zapłaty należności w opłatach powyżej dwóch miesięcy,
2. w kwietniu, sierpniu i październiku 2022 r. wysłano 127 ponagleń do zapłaty należności w opłatach powyżej 10,00 zł,
3. do wszystkich użytkowników garaży, miejsc parkingowych, zapleczy garaży i boksów wysłano informację o stanie opłat na dzień 31.12.2022 r.

6. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2022 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 2021
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Wzg. Hetm.	203.698	119.940	83.758	58,88 %	77	0
2.	Cukrowa	15.803	9.121	6.682	57,72 %	5	0
3.	Ustronie	81.638	40.986	40.652	50,20 %	26	0
4.	Smolańska	25.000	18.531	6.469	74,13 %	10	0
5.	Śródmieście	36.163	22.057	14.106	60,99 %	25	0
6.	Mieszka I	19.722	14.402	5.320	73,03 %	13	0
Razem		382.024	225.037	156.987	58,91 %	156	0

Na dzień 31.12.2022 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 2021
1.	Wzg. Hetm.	164.226	80.860	83.366	49,24 %	50	0
2.	Cukrowa	13.743	7.061	6.682	51,38 %	3	0
3.	Ustronie	72.803	32.151	40.652	44,16 %	22	0
4.	Smolańska	11.575	5.106	6.469	44,11 %	7	0
5.	Śródmieście	32.109	18.152	13.957	56,53 %	22	0
6.	Mieszka I	12.914	7.594	5.320	58,81 %	10	0
Razem		307.370	150.924	156.446	49,10 %	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 2021
1.	Wzg. Hetm.	39.472	39.080	392	99,01 %	27	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	74.113	541	99,27 %	42	0

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

Zmiany w 2022 roku:

- W 2022 roku dokonano podziału działki nr 107/7 (garaże przy ul. Milczańskiej). W wyniku podziału powstały działki nr 107/10 i 107/9. Ilość nieruchomości wzrosła ze 155 do 156.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

7.1. Charakterystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2022 r. posiadała:

- 113 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6.690 i powierzchni użytkowej 295.074,01 m², w których zamieszkiwało 10.715 osób.
- 4 pracownie plastyczne o powierzchni użytkowej 218,38 m².
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.345,56 m².
- 103 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 8.969,40 m².

7.2. Stan liczbowy i ilościowy

W ciągu 2022 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 122 osoby.

Ilość lokali użytkowych w roku 2022 zmieniła się w stosunku do roku 2021 i wynosi 103. Zmianie uległa też powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych.

W związku ze zmianą przeznaczenia lokalu użytkowego przy ul. Potulickiej 28 na cele mieszkaniowe, z ogólnej powierzchni lokali użytkowych zdjęto lokal o powierzchni 26,29 m². Ponadto powierzchnia lokali użytkowych została pomniejszona o 15,93 m² dotyczące pomieszczenia gospodarza domu znajdującego się w budynku przy ul. Klemensiewicza 20, które zostało przypisane do powierzchni wspólnych budynku.

W 2022 r., w związku z zaadaptowaniem lokalu przy ul. Potulickiej 28 na mieszkanie, dokonano ponownych jego pomiarów w wyniku których powierzchnia tego lokalu zmniejszyła się o 1,14 m² i wynosi 25,15 m² (poprzednio 26,29 m²).

Wobec powyższych zmian ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, użytkowych, własnych, garaży i pracowni plastycznych zmalała o 17,07 m² w stosunku do powierzchni na koniec 2021 r.

Szczegółowe dane przedstawiające stan zasobów SM „Kolejarz” zawierają poniższe tabele.

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień	
	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.
Liczba budynków ogółem	129	129
– w tym mieszkalnych	113	113
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.794	6.793
– lokali mieszkalnych	6.689	6.690
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	105	103
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych)	310.616,74 m ²	310.599,67 m ²

w tym:		
– mieszkalnych	295.048,86 m ²	295.074,01 m ²
– użytkowych wynajmowanych i własnościowych	9.011,62 m ²	8.969,40 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 31.12.2022 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	2.160	3.432
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	163	1.809
Śródmieście	9*)	11	785	399	26.734,67	18.810,96	1.032	694
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	234	228
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55		292
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	265	406
Razem	35	78	2.670	4.020	103.277,55	191.796,46	3.854	6.861
Razem	113		6.690		295.074,01		10.715	

*) do wysokich zaliczamy budynki z dźwigami

8. Lokale użytkowe, parcele, reklamy

Wpływy z lokali użytkowych, sztyldów, 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 2021 o 80.982,72 zł, tj. o 6,06 %):
 - w roku 2021 - 1.335.336,94 zł,
 - w roku 2022 - 1.416.319,66 zł.
- Sztyldy, tablice, ekrany reklamowe (wzrost w stosunku do roku 2021 o 2.055,34 zł, tj. o 2,29 %):
 - w roku 2021 - 89.916.59 zł,
 - w roku 2022 - 91.971,93 zł.
- Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (spadek w stosunku do roku 2021 o 29.007,91 zł, tj. o 13,71 %):
 - w roku 2021 - 240.514,85 zł,
 - w roku 2022 - 211.506,94 zł.
- Miejsca parkingowe wynajmowane (wzrost w stosunku do roku 2021 o 72.017,20 zł, tj. o 82,57 %)
 - w roku 2021 - 87.217,85 zł,
 - w roku 2022 - 159.235,05 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 2022 wynoszą 1.879.033,58 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1.752.986,23 zł) oznacza wzrost o 126.047,35 zł tj. 7,29%.

Na dzień 31.12.2022 r. sześć lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

- przy ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² (przez cały 2022 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m² (przez cały 2022 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 127,01 m² (przez cały 2022 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 12,80 m² (przez cały 2022 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 77,84 m² (pustostan od listopada 2022 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 38,70 m² (pustostan od września 2022 r.)

9. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 2021/2022 zostało dokonane we współpracy z firmą Ista Polska oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”. W wyniku rozliczenia 81 % użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 2.229.340,84 zł. Dopłaty natomiast dotyczyły 19 % użytkowników, a suma dopłat wynosi 524.503,13 zł. Szczegółowe dane zawiera tabela nr 9.

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

OSIEDLE	ZWROTY (+) [zł]	DOPLATY (-) [zł]	SALDO (+) [zł]
Osiedle Śródmieście	280.654,68	131.321,73	149.332,95
Osiedle Mieszka I	106.866,79	33.441,06	73.425,73
Osiedle Wzgórze Hetmańskie I	374.064,92	100.457,83	273.607,09
Osiedle Wzgórze Hetmańskie II	515.380,78	19.150,03	496.230,75
Osiedle Wzgórze Hetmańskie III	391.076,10	57.474,08	333.602,02
Osiedle Ustronie	431.519,94	108.998,39	322.521,55
Osiedle Cukrowa	48.132,13	25.606,54	22.525,59
Osiedle Smolańska	77.862,55	46.419,48	31.443,07
RAZEM	2.225.557,89	522.869,14	1.702.688,75
Pracownie plastyczne	520,83	-	520,83
Lokale użytkowe opomiarowane	3.262,12	1.633,99	1.628,13
OGÓŁEM	2.229.340,84	524.503,13	1.704.837,71

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych w I terminie, tj. za okres 01.09.2021 r. – 31.08.2022 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie” poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30) wynoszą 3.187.760,44 zł przy zużyciu ciepła

w ilości 33.695,470 GJ. Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone w II terminie, tj. za okres 01.10.2021 r. – 30.09.2022 r. wynoszą 3.957.352,40 zł, a zużycie ciepła 41.249,186 GJ.

W pierwszym terminie w sezonie 2021/2022 średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 1,85 zł/m², zaś w drugim 2,24 zł/m².

W pierwszym terminie w sezonie 2020/2021 średni koszt wynosił odpowiednio 1,83 zł/m², zaś w drugim był na tym samym poziomie i wynosił 2,24 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2021/2022 ceny energii cieplnej zmieniały się wielokrotnie:

- od dnia 01.10.2021 r. ceny energii cieplnej zostały podwyższone średnio o 2,5 %,
- od dnia 01.02.2022 r. ceny energii cieplnej zostały podwyższone średnio o 4,41 %,
- od dnia 01.04.2022 r. zostały podwyższone średnio o 1,8 %,
- od dnia 01.07.2022 r. zostały podwyższone średnio o 12 %,
- od dnia 01.08.2022 r. zostały podwyższone średnio o 0,5%,
- od dnia 06.09.2022 r. zostały podwyższone średnio o 7,5 %,
- od dnia 01.10.2022 r. zostały średnio podwyższone o 6,34 %,
- od dnia 01.11.2022 r. ceny odpowiednio z rekompensatą dla lokali mieszkalnych lub bez rekompensaty dla lokali użytkowych,
- od dnia 01.01.2023 r. ceny odpowiednio z rekompensatą lub bez rekompensaty.

Zgodnie z ustawą art. 59 ust.1 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw od 01.10.2022 r. w rozliczeniach sprzedaży ciepła przez SEC została uwzględniona rządowa dopłata do ciepła, która miała rekompensować wzrost cen ciepła. Średnia cena wytworzenia ciepła z rekompensatą została zastosowana dla lokali mieszkalnych i podmiotów wrażliwych (żłobki, przedszkola, apteki itp.). Natomiast dla pozostałych odbiorców ciepła nieobjętych rekompensatą tj. lokali niemieszkalnych typu: garaże, sklepy usługowe itp. wg cen bez rekompensaty. Rządowa dopłata do ciepła ma obowiązywać w okresie od 01.10.2022 r. do 30.04.2023 r. Jednak zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Klimatu i Środowiska wydanym w dniu 2 grudnia 2022 r., mieszkańcom Szczecina podłączonym do sieci ciepłowniczej SEC, powyższa rekompensata do ciepła nie przysługuje z uwagi na zbyt niską średnią cenę ciepła wobec czego system ciepłowniczy SEC nie spełnia kryteriów wejścia w system rekompensat za energię cieplną. W związku z powyższym faktury za grudzień 2022 r. zostały wystawione przez SEC bez naliczonej rekompensaty, a dotychczas naliczone rekompensaty za październik i listopad 2022 r. miały być przez SEC skorygowane w najbliższych okresach rozliczeniowych.

Ostatecznie Ministerstwo Klimatu i Środowiska zmieniło decyzję i za okres 01.10.2022 r. do 31.01.2023 r. faktury wystawione przez SEC za ten okres zostaną skorygowane i będą uwzględniały należną rekompensatę.

W okresie sprawozdawczym, zgodnie z Rządową Tarczą Inflacyjną została obniżona stawka podatku VAT od towarów i usług:

- od 01.01.2022 r. z 23% na 8%
- od 01.02.2022 r. do 31.12.2022 r. na 5 %.

Sezon grzewczy 2021/2022 w całych zasobach mieszkaniowych spółdzielni rozpoczął się w dniu 23.09.2021 r., a zakończył w dniu 10.05.2022 r. Kolejny sezon grzewczy 2022/2023 rozpoczął się w dniu 26.09.2022 r.

Okres grzewczy w sezonie 2021/2022 był cieplejszy od poprzedniego. Średnia temperatura zewnętrzna w okresie od października 2021 r. do kwietnia 2022 r. wynosiła 5,47° C (w analogicznym okresie sezonu 2020/2021 wynosiła 4,83° C).

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

10. Centralna ciepła woda użytkowa.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych w 2022 r. wyniosły 4.037.499,05 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła wyniosła 48.035,230 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,31341 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2022 r. wyniósł 19,62 zł (w 2021 r. wynosił 18,86 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. Takie rozwiązanie jest zgodne z wytycznymi zawartymi w ustawie Prawo Energetyczne w zakresie ustalania sposobu tworzenia regulaminu rozliczania kosztów dostarczenia ciepłej wody użytkowej.

11. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 2022 r. wyniosły 5.031.856 zł i były wyższe o 1,70 % od kosztów z 2021 r. wynoszących 4.947.814 zł.

Cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia ścieków do kanalizacji) od 26.10.2021 r. do 25.10.2022 r. wyniosła 12,21 zł/m³. Od dnia 26.10.2022 r. obowiązuje nowa cena 12,34 zł/m³.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur ZWiK (woda niezbilansowana) dla całej Spółdzielni w 2022 r. wyniosła 4,63 %.

W związku z upływem terminu legalizacji (dotyczy części zasobów) spółdzielnia dokonała w 2022 r. wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych dotychczasowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Na dzień 31.12.2022 r. na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” wymieniono łącznie 3.227 szt. wodomierzy (do zafakturowania w 2023 roku).

Koszt wody gospodarczej w 2022 r. wyniósł średnio w skali spółdzielni 0,17 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za 2021 rok wynosił 0,18 zł, a za rok 2020 - 0,19 zł).

12. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni w 2022 r. wyniosły 3.715.368,89 zł i były wyższe o 4 % od kosztów za rok 2021, które wyniosły 3.700.473,12 zł. Wzrost opłat z tytułu odbioru odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni nastąpił z następujących przyczyn:

- Zmianą stawki opłaty dla odpadów segregowanych,
Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin z dnia 19.10.2021 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami jest ustalana na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez licznik główny danej nieruchomości i od dnia 01.01.2022 r. wynosiła 9,30 zł/m³ dostarczonej do nieruchomości wody (wcześniej za rok 2021 r. wynosiła 8,80 zł/m³),
- Zwiększoną ilością zużycia wody na poszczególnych nieruchomościach.

Spółdzielnia w 2022 r. dokonała zmiany sposobu rozliczania kosztów wywozu odpadów komunalnych. Dotychczas ww. koszty rozliczano w oparciu o ilość zamieszkałych osób. Po zmianie Spółdzielnia zastosowała rozwiązanie przyjęte przez Gminę Miasto Szczecin i rozlicza ww koszty w oparciu o zużycie wody. W deklaracji złożonej na początku 2022 r. Spółdzielnia przyjęła do wyliczenia najbardziej korzystny okres rozliczeniowy wody dla wszystkich budynków całej Spółdzielni, tj. okres od 01.04.2021 r. do 30.09.2021 r. Odpłatność została ustalona jako iloczyn ilości zużytej wody (m³) w danym mieszkaniu, wykazanej na wodomierzach i wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi segregowanymi.

Opłata w trakcie okresu rozliczeniowego nie uległa zmianie i obowiązywała do końca 2022 r.

Odbiór odpadów z zasobów Spółdzielni w 2022 r. realizowały dwie firmy „REMONDIS” Szczecin (na osiedlu „Śródmieście”) oraz „PRE ZERO JANTRA” Szczecin (na pozostałych osiedlach).

13. 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 „Energa - Obrót” z Gdańska na firmę PGNiG Obrót Detaliczny w Warszawie, z którą zawarto na czas nieoznaczony umowę kompleksową, tj. na sprzedaż i dystrybucję gazu. Operatorem Sieci Dystrybucyjnej na tym terenie jest niezmiennie Polska Spółka Gazownictwa z Tych, Oddział Gazowniczy w Szczecinie.

Przez zmianę sprzedawcy gazu Spółdzielnia skorzystała z oferty specjalnej, tj. stałej ceny paliwa gazowego obowiązującej od 01.01.2021 do 31.12.2022 r., a tym samym uniknęła drastycznych podwyżek cen gazu, jakie miały miejsce w tym okresie.

Ponadto dzięki ustawie z dnia 26.01.2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku paliw, do których zostały zaliczone między innymi Spółdzielnie Mieszkaniowe, dla gospodarstw domowych obowiązują ceny urzędowe paliwa gazowego określone i zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.

14. Pielęgnacja zieleni

W 2022 r. w ramach pielęgnacji zieleni koszono trawniki, wykonywano cięcia techniczne – pielęgnacyjne drzew, krzewów i żywopłotów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia, jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt koszenia trawników wyniósł łącznie 317.927,04 zł. (trzy koszenia) natomiast w zamian za czwarte koszenie wykonano inne prace z zakresu pielęgnacji zieleni (cięcia krzewów i żywopłotów)

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 75.601,51 zł i dotyczył następujących prac:

- cięcia techniczne i pielęgnacyjne 90 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (1.708,3 mb),
- cięć technicznych i formujących krzewów (1.091 szt.),
- nasadzenia drzew (6 szt.), oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 14 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.

15. Utrzymanie czystości

Na dzień 31.12.2022 r. 96 % powierzchni sprzątanej wewnątrz budynków oraz na zewnątrz obsługiwana była przez firmy zewnętrzne (w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa”, „Mieszka I” oraz „Wzgórze Hetmańskie”). W roku 2022 koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez firmy wyniosły 2.109.034,08 i wzrosły o 16,12 % w porównaniu do kosztów w roku 2021 wynoszących 1.816.189,92 zł.

W 2022 r., w związku z licznymi wnioskami firm sprzątających dotyczących podwyżek stawek za sprzątanie argumentowanych wzrostem kosztów prowadzenia działalności, Zarząd dokonał aktualizacji znacznej części stawek. Ponadto 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 czy zakupem środków czystości.

16. Bieżąca konserwacja

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

Koszty konserwacji (materiały, płace, narzuty na płace) w 2022 r. wyniosły ogółem 1.126.849 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	519.563 zł,
– „Cukrowa”	26.300 zł,
– „Ustronie”	205.126 zł,
– „Smolańska”	45.716 zł,
– „Śródmieście”	234.432 zł,
– „Mieszka I”	95.703 zł.

Koszty transportu obsługującego administracje osiedlowe w 2022 r. wyniosły łącznie 202.531 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	105.932 zł,
– „Cukrowa”	5.989 zł,
– „Ustronie”	38216 zł,

– „Smolańska”	9.840 zł,
– „Śródmieście”	30.384 zł,
– „Mieszka I”	12.170 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 2022 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 116.920 zł, z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	62.008 zł,
– „Cukrowa”	1.775 zł,
– „Ustronie”	18.828 zł,
– „Smolańska”	4.100 zł,
– „Śródmieście”	22.705 zł,
– „Mieszka I”	7.504 zł.

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2022 r. wynoszą ogółem 201.479 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	94.698 zł,
– „Cukrowa”	2.854 zł,
– „Ustronie”	62.407 zł,
– „Smolańska”	5.705 zł,
– „Śródmieście”	24.362 zł,
– „Mieszka I”	11.453 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2022 r. wynoszą 385.597 zł. Z tej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	224.099 zł,
– „Ustronie”	21.219 zł,
– „Smolańska”	47.080 zł,
– „Śródmieście”	79.532 zł,
– „Mieszka I”	13.667 zł.

17. 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”	2,89	2,61	90,3
2	„Cukrowa”	2,93	2,45	83,6
3	„Ustronie”	2,84	2,84	100,0
4	„Smolańska”	3,39	3,16	93,2
5	„Śródmieście”	2,79	2,65	95,0
6	„Mieszka I”	2,74	1,98	72,2
RAZEM		2,93	2,62	89,05

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 koszty pomniejszono o pożytki z części wspólnych.

18. 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 przede wszystkim na podstawie przeglądów UDT, przeglądów technicznych dokonywanych przez firmy zewnętrzne, służby techniczne spółdzielni, a także przy udziale przedstawicieli rad osiedli.

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

Podstawą realizacji prac remontowych był „Plan remontów na rok 2022” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. na kwotę:

- dla zasobów mieszkaniowych - 5.721.422 zł,
- dla lokali użytkowych – 400.000 zł

Do planu remontów na 2022 rok zostały wprowadzone korekty, które Rada Nadzorcza zatwierdziła stosownymi uchwałami:

- nr 9/2022 z dnia 28.04.2022 r.,

- nr 33/2022 z dnia 20.10.2022 r.

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 5.514.267 zł.

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

- w kwocie 13.692 zł z podziału środków na docieplenia budynków, zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 14.06. – 07.07.2010 r.
- w kwocie 249.006 zł z odpisu na wymianę dźwigów.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2022 r. wynosi **1.424.940,23 zł**, w tym:

- fundusz remontowy (-) 2.212.159,43 zł
- fundusz wymiany dźwigów (+) 3.637.099,66 zł

i uległ zwiększeniu w stosunku do 2021 r. o kwotę 821.397,67 zł.

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

- wymiany zaworów gazowych podpionowych i lokalowych,
- budowa lub modernizacja hydroforni,
- modernizacja sieci wodociągowej,
- remonty lub naprawa dachów i kominów,
- wykonanie węzła c.o.
- wymiana wodomierzy,
- remont instalacji elektrycznych,
- wymiana osprzętu elektrycznego,
- remonty balkonów,
- częściowa renowacja elewacji,
- remont kiosków wejściowych,
- remonty dźwigów,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,
- modernizacja altan śmietnikowych.

Powyższe prace są niezbędne do utrzymania zasobów spółdzielni w należytym stanie technicznym oraz poprawiają bezpieczeństwo mieszkańców.

W 2022 r. nie zrealizowano niektórych prac ujętych w planie remontów. Nie zrealizowano w całości planu remontów w zakresie wymiany wodomierzy oraz nie wykonano w całości projektów instalacji gazowych w budynkach na osiedlu Mieszka I. Prace te są kontynuowane w 2023 r.

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosiła 159.059 zł. Wykaz robót awaryjnych z podziałem na poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu w części dotyczącej realizacji planu remontów za 2022 r.

Największy udział w kosztach robót awaryjnych stanowiły n/w prace remontowe:

- miejscowa naprawy dachu,
- wymiana izolacji cieplnej w węźle,
- usuwanie nieszczelności instalacji gazowych,
- naprawa drogi,
- wykonanie opaski odwadniającej,
- remont przegrody zsypu (uszczelnienie i zabezpieczenie ściany pomiędzy zsypem, a lokalem mieszkalnym),
- awaryjna wymiana siłownika w węźle c.o.

Koszt doraźnych prac naprawczych 65 szt. dźwigów, wynikający z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze dewastacji tych dźwigów wyniósł 196.035 zł.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 152,50 m² została dokonana w 22 mieszkaniach. Partycypacja spółdzielni w kosztach wymiany stolarki w 2022 roku wyniosła 49.575 zł.

Wymianę stolarki okiennej na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia wymienionej stolarki [m ²]	Kwota partycypacji [zł]
1	„Wzgórze Hetmańskie”	13	87,60 m ²	28.699,00
2	„Cukrowa”	1	4,10 m ²	1.382,00
3	„Śródmieście”	3	21,90 m ²	6.900,00
4	„Mieszka I”	3	24,50 m ²	7.965,00
5	„Ustronie”	1	5,60 m ²	1.770,00
6	„Smolańska”	1	8,80 m ²	2.858,00
Razem		22	152,50 m²	49.575,00

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2022 r. wynosiła 304 zł, a w koszcie montażu 1 szt. nawiewnika podciśnieniowego lub higrosterowanego – 65 zł.

Wymiana stolarki okiennej realizowana jest na bieżąco w miarę wpływu wniosków użytkowników lokali mieszkalnych, po uprzedniej weryfikacji przez poszczególne administracje osiedli.

Zakres rzeczowy prac na poszczególnych osiedlach został zrealizowany następująco:

1. Osiedle „Wzgórze Hetmańskie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wymiany wodomierzy,
 - naprawy posadzki w piwnicy w budynku przy ul. Ruskiej 22-23A (z prac zrezygnowano po wykonaniu opaski).
2. Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano w całości.
3. Osiedle „Ustronie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wymiany wodomierzy.
4. Osiedle „Smolańska” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wymiany wodomierzy.
5. Osiedle „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wymiany wodomierzy,
6. Osiedle „Mieszka I” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - projektu instalacji gazowej w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 4-4b, 5-5b, 6-6b, 7-7b, 8-8b, 9-9b (zrealizowano w styczniu 2023 r.)

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.

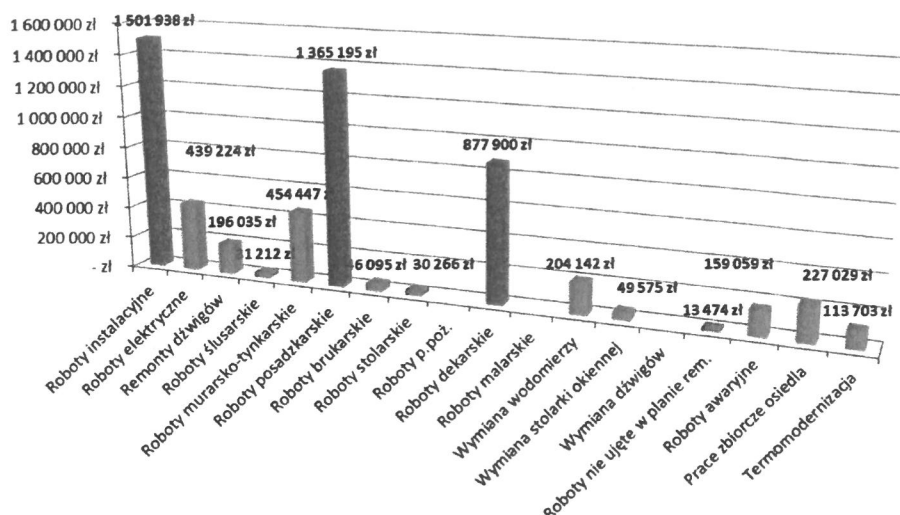
Powszechnie stosowano procedury przetargowe na usługi zewnętrzne w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac realizowany był w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą nr 4/2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2020 r. oraz uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej z dnia 10.03.2022 r.

W 2022 r. przeprowadzono przetargi dla 74 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 Warunków Zamówienia.

Plan remontów w 2022 r. w podziale na branże prezentuje wykres nr 3.

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



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

1. na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”

- wymiana zaworów gazowych podpionowych i lokalowych w 5 budynkach za łączną kwotę 270 tys. zł,
- modernizacja hydroforni obsługującej budynki wysokie przy ul. 9 Maja za łączną kwotę 125 tys. zł,
- budowa hydroforni wraz z przyłączami wodociągowymi na potrzeby budynków przy ul. Częstochowskiej 2-10 i Legnickiej nr 3 za łączną kwotę 540 tys. zł,
- modernizacja sieci wodociągowej zasilającej budynek przy ul. Częstochowskiej 2-10 za kwotę 186 tys. zł,
- remonty instalacji gazowej w budynku przy ul. Ruskiej 22-23A za kwotę 130 tys. zł,
- remont uziemnienia budynków przy ul. Dunikowskiego nr 28 i 30 oraz wymiana zestawu licznikowego i remont uziemnienia budynku przy ul. 9 Maja 11-11B za łączną kwotę 52 tys. zł,
- wymiana wciągarki dźwigu w budynku przy ul. 9 Maja 7 oraz wymiana silnika dźwigu w budynku przy al. Powst. Wlkp. 53 za łączną kwotę 32 tys. zł,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku przy ul. 9 Maja 12-18 i al. Powst. Wlkp. 52 za łączną kwotę 31 tys. zł,
- remont kiosków wejściowych do budynków przy ul. Legnickiej 1 oraz ul. 9 Maja 3 za łączną kwotę 28 tys. zł,
- naprawa opaski budynku przy ul. Ruskiej 22-23A za kwotę 24 tys. zł,

- wymiana okien piwnicznych w budynku przy ul. Legnickiej 2 i ul. 9 Maja 52-58 oraz okien na klatkach schodowych w budynku przy ul. Ruskiej 13-14A za łączną kwotę 27 tys. zł,
- roboty dekarские polegające na naprawie dachów i kominów budynków przy ul. 9 Maja 60-66, 68-74, kapitalnym remoncie dachu i wykonaniu czap budynku przy ul. 9 Maja 76-82 oraz konserwacji dachu przy ul. 9 Maja 11-11B, za łączną kwotę 567 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 29 tys. zł,
- doposażenie placów zabaw za łączną kwotę 32 tys. zł.

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **2.635.867 zł.**

2. na Osiedlu „Cukrowa”

- remont balkonów budynków przy ul. Cukrowej 15-23 wraz z częściową renowacją elewacji za łączną kwotę 297 tys. zł.

Na Osiedlu „Cukrowa” zrealizowano prace remontowe za kwotę **298.082 zł.**

3. na Osiedlu „Ustronie”:

- wykonanie węzła c.o. w budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1B za kwotę 71 tys. zł,
- remont przybudówek i przebudowa daszków wiatrolapów budynku przy ul. Włociańskiej 24-32 i 34-42 za łączną kwotę 284 tys. zł,
- remont balkonów budynku przy ul. Boryny 39-51 za kwotę 329 tys. zł.

Ogółem na Osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **884.302 zł.**

4. na Osiedlu „Smolańska”

- remont balkonów budynku przy Klemensiewicza 4-10 wraz z częściową renowacją elewacji za łączną kwotę 508 tys. zł,
- naprawa dachu i kominów budynku wraz z wymianą wyłazu dachowego przy ul. Klemensiewicza 12-16 za kwotę 83 tys. zł.

Prace remontowe na Osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę **652.051 zł.**

5. na Osiedlu „Śródmieście”

- wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynku przy ul. Potulickiej 29 za kwotę 31 tys. zł,
- modernizacja instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Kaszubskiej 27-27B i ul. Potulickiej 40 za łączną kwotę 337 tys. zł,
- remont balkonów budynku przy ul. Potulickiej 40 za kwotę 325 tys. zł,

- remont dachu i kominów budynków przy pl. Zwycięstwa 4 i 5-5A za łączną kwotę 232 tys. zł,
- wymiana napędu i sterowania wraz z renowacją kabiny dźwigu w budynku przy ul. Kaszubskiej 27-27B za łączną kwotę 60 tys. zł,

Ogółem na osiedlu Śródmieście zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.108.010 zł.**

6. na Osiedlu „Mieszka I”

- rozbiórka zejścia do węzła budynku przy ul. Mieszka I 106 za kwotę 40 tys. zł,
- wymiana wodomierzy za kwotę 41 tys. zł,
- modernizacja altany śmietnikowej za kwotę 32 tys. zł.

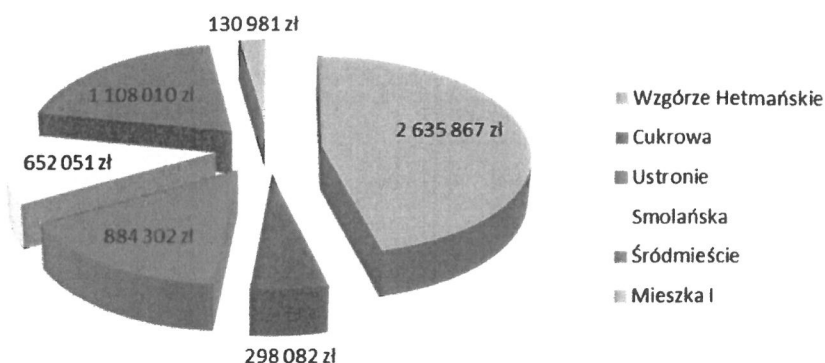
Ogółem prace na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **130.981 zł.**

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 2022”.

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

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



W 2022 r. wykonano także roboty remontowe w ramach eksploatacji na kwotę brutto **174.323 zł.**

Ponadto w 2022 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę brutto **126.326 zł.**

Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych w ramach eksploatacji i prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w „Wykonaniu planu remontów za 2022 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, rezystancji 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.

19. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. oraz wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości brutto 1.455.985,12 zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 300.741,00 zł.

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wyniósł 1.155.244,12 zł.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w 2022 roku stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniósł 877.150,82 zł. w stosunku do roku 2021 zwiększył się o kwotę 841.513,75 zł.

Szczegółowe wyniki na nieruchomościach przedstawia załącznik nr 5.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2022 r. wyniósł 1.424.940,23 zł, na który składa się:

- fundusz na wymianę dźwigów - 3.637.099,66 zł
- podstawowy fundusz remontowy - 2.212.159,43 zł

Salda na funduszu remontowym przedstawia załącznik nr 6

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w roku 2022 przedstawia tabela.

Tabela nr 13 Wskaźniki ekonomiczno-finansowe

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	jm	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
1.	Wskaźnik płynności bieżącej	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		2,12	2,25	2,28
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		2,12	2,25	2,28
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,75	1,85	1,87
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	10,73	15,74	14,86
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	10,86	46,76	27,56
6.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>zobowiązania krótko- i</u> <u>długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	24,13	16,51	17,32
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	115,4	117,63	119,4
8.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + <u>zobowiązania długoterminowe</u> suma aktywów	%	86,7	87,16	86,53
9.	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego • lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	6,15	6,27	5,78
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego • lokale użytkowe	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	20,3	18,97	17,4

Wskaźnik I stopnia informuje o zdolności Spółdzielni do regulowania wymaganych zobowiązań bieżących przy pomocy upłynnienia środków obrotowych. Optymalny poziom wskaźnika – przedział od 1,50 do 2,50.

Wskaźnik II stopnia – ze względu na fakt, że Spółdzielnia nie tworzy zapasów materiałowych wskaźnik II stopnia jest równy wskaźnikowi I stopnia.

Wskaźnik III stopnia określa zdolność do szybkiego uregulowania wymaganych zobowiązań (pokrycie płynnymi środkami obrotowymi). Wskaźnik nie powinien być mniejszy od jedności.

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązaniami informuje przez ile dni (średnio) kredytują Spółdzielnię jej dostawcy.

Wskaźniki ogólnego poziomu zadłużenia informuje o stopniu zadłużenia Spółdzielni, tj. obciążeniu majątku zobowiązaniami.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi ma tendencję wzrostową.

Wskaźnik ten informuje o udziale kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni, czyli posiadaniu zdolności do pokrycia kapitałami własnymi aktywów trwałych oraz wiarygodności kredytowej. Pożądana jest jak najwyższa wartość, która nie powinna być niższa niż 100 %.

Wskaźnik trwałości struktury finansowania.

Wskaźnik ten sprawdza strukturę finansowania środkami, które w Spółdzielni znajdować się będą dłużej niż rok.

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

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. stanowią kwotę 20.592.299,16 zł, na którą składają się:

- środki na rachunku wkładów mieszkaniowych na kwotę	42.237,00 zł
- środki pieniężne w kasie na kwotę	46.078,26 zł
- środki pieniężne na rachunku podstawowym na kwotę	4.510.725,34 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS na kwotę	4.651,35 zł
- środki na rachunku wirtualnym w PKO	165.709,89 zł
- środki na rachunku VAT(Split)	1.200,95 zł
- środki na rachunku pomocniczym	813.918,80 zł
- środki pieniężne na lokatach na kwotę	15.006.974,46 zł
- środki pieniężne w drodze	803,11 zł

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 zostało wykonane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo- Księgowego „FIN – Rach” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile, na podstawie umowy zawartej w dniu 21 listopada 2022 roku.

Wyboru podmiotu do badania dokonała Rada Nadzorcza uchwałą nr 36/2022 z dnia 17 listopada 2022 r.

20. Zatrudnienie

Uchwałami Rady Nadzorczej nr 5/2022 z dnia 10.03.2022 r. oraz 21/2022 z dnia 23.06.2022 r. została zmieniona struktura organizacyjna spółdzielni.

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z długoterminowymi potrzebami spółdzielni.

Przeciętne zatrudnienie za 2022 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	7,47	6,0			13,47
ADM „Śródmieście”	1,00	3,88	2,0			6,88
ADM „Ustronie”	0,00	3,30	2,0			5,30
Transport				2,10		2,10
Zarząd			21,91		3,00	24,91
Razem:	1,00	14,65	31,91	2,10	3,00	52,66

21. Kontrole Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia była kontrolowana przez poniższe jednostki administracji państwowej:

7. Państwową Inspekcję Pracy w zakresie przestrzegania przepisów prawa pracy i przepisów w zakresie BHP.

a) Kontrola przeprowadzona w dniu 10.02.2022 r. w zakresie stanu sanitarnego pomieszczeń wspólnych w budynku wielorodzinnym przy ul. Potulickiej 40.

Skontrolowano ciągi komunikacyjne, pomieszczenia zsypów oraz pomieszczenia gromadzenia odpadów komunalnych w budynku. W kontrolowanych pomieszczeniach nie stwierdzono insektów. W związku z kolejnym zgłoszeniem, które wpłynęło do administracji osiedla „Śródmieście” ustalono, że zostaną przeprowadzone kolejne zabiegi dezynsekcyjne w ciągu 7 dni od dnia kontroli.

b) Kontrola przeprowadzona w dniu 21.02.2022 r. w zakresie stanu sanitarnego budynku mieszkalnego przy ul. 9 Maja 6 w związku ze zgłoszeniem interwencyjnym dotyczącym gromadzenia śmieci w dwóch mieszkaniach.

Kontrolujący przedstawiciel PIP nie dokonał kontroli w tych mieszkaniach ze względu na nieudostępnienie ich przez użytkowników mieszkań, którzy byli nieobecni. Przed wejściem do obu lokali mieszkalnych stwierdzono że nieprzyjemny zapach nie był wyczuwalny i nie zaobserwowano obecności

insektów. Kontrolujący stwierdził dodatkowo, że części wspólne budynku (klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia zsypu, winda) utrzymane są w należytym stanie porządkowym.

- c) Kontrola przeprowadzona w dniu 9.06.2022 r. w zakresie stanu sanitarno-higienicznego placów zabaw na terenie administrowanym przez Spółdzielnię. Kontrolą objęto place zabaw na n/w lokalizacjach:

- przy ul. Potulickiej 40,
- przy al. Powst. Wlkp. 8,
- przy ul. Kaszubskiej 27.

Stwierdzono, że urządzenia, wyposażenia placów zabaw czy też pojemniki na odpady komunalne są w dobrym stanie sanitarno-higienicznym a urządzenia i wyposażenie spełniają wymogi normy PN-EN 1176. Stwierdzono również, że wykonywane są przeglądy techniczne roczne i 5-letnie kontrole stanu technicznego placów zabaw.

8. Zakład Ubezpieczeń Społecznych w okresie od 21.10.2022 r. do 04.11.2022 r. (z przerwami) w zakresie:

- prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
- ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
- prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,
- wystawiania zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych,
- prawidłowości i rzetelności danych przekazywanych do ZUS we wniosku o świadczenie postojowe na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi,
- prawidłowości i rzetelności danych przekazywanych do ZUS we wniosku o zwolnienie z obowiązku opłacania składek złożonego na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi.

W wyniku kontroli stwierdzono, że Spółdzielnia prowadzi działalność w w/w zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w związku z tym Zakład Ubezpieczeń Społecznych nie wydał żadnych nakazów i zaleceń.

9. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości we Wrocławiu w zakresie pełnej lustracji Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. Lustracja została przeprowadzona pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działań Spółdzielni, na podstawie przepisów art. 91-93a ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji KZRS przekazał do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

- W dalszym ciągu podejmować działania w zakresie zniwelowania nadwyżek kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- W dalszym ciągu podejmować niezbędne działania w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

22. Bezpieczeństwo mieszkańców.

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

Istnieje także możliwość ubezpieczenia lokali mieszkalnych w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „Uniqa” 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.

23. 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, np. dofinansowanie spotkania opłatkowego dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach SM „Kolejarz”.

24. Zakończenie

Podsumowując działalność spółdzielni w roku sprawozdawczym 2022 należy stwierdzić, że spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z przyjętymi kierunkami tej działalności w celu zapewnienia właściwego stanu technicznego obiektów. Spółdzielnia prowadziła także działania w zakresie poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz poprawy jakości obsługi mieszkańców a także kontynuowała zadanie inwestycyjne.

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

Szczecin, dnia 27.02.2023 r.

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkó

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

25. Wykaz tabel

1. Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2022 r. – lokale mieszkalne.
2. Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń.
3. Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.
4. Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.
5. Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.
6. Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego.
7. Tabela nr 7. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.
8. Tabela nr 8. Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2022 r.
9. Tabela nr 9. Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach.
10. Tabela nr 10. Koszt oraz odpłatność za używanie lokali.
11. Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.
12. Tabela nr 12. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe.
13. Tabela nr 13. Struktura zatrudnienia [etaty]

26. Wykaz załączników

1. Załącznik nr 1 – Realizacja planu finansowego za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.
2. Załącznik nr 2 – Wykonanie planu remontowego w 2022 r.
3. Załącznik nr 3 – List polustracyjny.

27. Wykaz wykresów

1. Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2022 r.
2. Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków w latach 2008-2022
3. Wykres nr 3. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.
4. Wykres nr 4. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.

Zestawienie zbiorcze - Wykonanie planu remontów za IV kw. 2022 r.

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.	Roboty instalacyjne	1 353 300	1 338 272	0	0	80 000	71 202	0	0	105 500	92 464	54 000	0	1 592 800	1 501 938
2.	Roboty elektryczne	80 000	77 133	0	0	6 000	5 546	20 000	19 699	345 000	336 846	0	0	451 000	439 224
3.	Remonty dźwigów	68 500	115 295	0	0	6 000	3 110	6 000	2 712	85 000	68 767	6 000	6 150	171 500	196 035
4.	Roboty ślusarskie	31 500	31 212	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 500	31 212
5.	Roboty mularsko-tynkarskie	30 000	28 296	40 000	36 700	310 800	284 464	65 000	65 027	0	0	40 000	0	39 960	454 447
6.	Roboty posadzgarskie	30 500	7 995	260 000	260 000	330 000	329 000	435 200	442 800	330 000	325 400	0	0	1 385 700	1 365 195
7.	Roboty brukarskie	46 760	46 095	0	0	0	0	4 000	3 500	0	0	0	0	46 760	46 095
8.	Roboty stolarskie	38 740	26 766	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42 740	30 266
9.	Roboty p.poż.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarские	569 220	566 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Roboty malarskie	0	0	0	0	0	0	81 600	79 500	240 000	231 600	0	0	890 820	877 900
12.	Wymiana wodomierzy	990 950	96 169	0	0	136 140	55 376	47 580	10 737	162 720	513	44 760	41 346	1 382 150	204 142
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	28 699	0	1 382	0	1 770	0	2 858	0	6 900	0	7 965	0	49 575
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	3 696	0	0	0	411	0	0	0	6 699	0	2 669	0	13 474
16.	Roboty awaryjne	60 000	74 575	10 000	0	10 000	19 719	10 000	25 218	20 000	38 821	10 000	726	120 000	159 059
17.	Prace zbiorcze osiedla	216 622	194 865	0	0	0	0	0	0	0	0	45 000	32 165	261 622	227 029
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	112 700	113 703	0	0	0	0	0	0	112 700	113 703
19.	Prace remontowe spółdzielni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		3 516 092	2 635 867	310 000	298 082	991 640	884 302	669 380	652 051	1 288 220	1 108 010	199 760	130 981	6 975 092	5 709 293

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr Halina Wójcik

ds. Techniczny/Eksplatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDKU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Wykonanie planu remontów lokali użytkowych za IV kw. 2022 r.

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	9 Maja 11-11b	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych	kpl.	1	50 000 zł	40 280 zł
2	9 Maja 15c	Wymiana stolarki okiennej (5 szt.) w lokalach użytkowych	kpl.	1	7 500 zł	7 460 zł
3	9 Maja 17	Likwidacja barier architektonicznych	kpl.	1	15 000 zł	12 501 zł
4	Mieszka I 103	Remont tarasu i wymiana balustrad	szt.	1	0 zł	7 380 zł
5	Klemensiewicza 2	Wymiana wodomierzy w lokalu użytkowym	szt.	5	1 000 zł	0 zł
6	9 Maja 17	Remont łazienek na II piętrze (koszt całk. 118.000 zł)	szt.	2	24 000 zł	24 822 zł
7	9 Maja 11-11b	Wymiana drzwi wejściowych do apteki	szt.	1	10 000 zł	9 791 zł
8	Potulicka 29	Wymiana okien w pom. Biblioteki	szt.	6	17 000 zł	13 638 zł
9	Potulicka 29	Naprawa części elewacji - TPD	kpl.	1	11 000 zł	10 455 zł
RAZEM					135 500 zł	126 326 zł

Wykonanie prac obciążających koszty eksploatacji nieruchomości za IV kw. 2022 r.

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	25 000 zł	13 400 zł
2	9 Maja 28-34	Remont placu asfaltowego	m ²	300	25 000 zł	13 400 zł
3	9 Maja 12-18	Remont placu asfaltowego	m ²	400	25 000 zł	13 400 zł
4	9 Maja 36-42	Remont placu asfaltowego	m ²	400	25 000 zł	15 867 zł
5	9 Maja 20-26	Remont placu asfaltowego	m ²	400	25 000 zł	13 400 zł
6	9 Maja 17	Remont sieci C.O. - prace budowlane	kpl.	1	10 000 zł	7 635 zł
7	Ruska	Parkingi	szt.	10	120 000 zł	0 zł
8	9 Maja 17	Remont łazienek na II piętrze (koszt całk. 118.000 zł)	szt.	2	94 000 zł	97 221 zł
RAZEM					349 000 zł	174 323 zł

Uwaga: Remont łazienek w budynku zarządu został podzielony zgodnie z zasadami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOŁEJARZ

Prace awaryjne - wykonanie za IV kw. 2022 r.

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE I

Lp	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	Dunikowskiego 30	1 080	12 900	Wykonanie opaski odwadniającej
2	9 Maja 1	1 061	4 950	Naprawa nawierzchni
3	9 Maja 5	1 059	1 296	Wymiana wyłącznika TG
4	9 Maja 10	1 049	4 700	Montaż rozłącznika elektrycznego
5	Powstańców Wlkp.52	1 084	9 857	Węzeł c.o. Wymiana układu zawór-siłownik
Suma		20 000	44 203	Remont przegrody zsyphu

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE II

Lp	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	9 Maja 12-18	1 064	4 920	Roboty brukarskie
2	9 Maja 28-34	1 064	2 484	Naprawa instalacji gazowej (28/10)
3	9 Maja 60-66	1 064	9 857	Węzeł c.o. Wymiana układu zawór-siłownik
4	9 Maja 68-74	1 064	1 080	Likwidacja nieszczelności instalacji gazowej
Suma		20 000	18 341	

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE III

Lp	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	Milczańska 34-43	2 139	4 320	Miejscowa naprawa dachu i izolacji balkonu lokalu nr 7 (klatka 36)
			1 568	Naprawa elewacji-praca podnośnika
2	Powstańców Wlkp. 49-51C	3 742	540	Likwidacja nieszczelności instalacji gazowej
3	Ruska 15-15C	1 061	864	Likwidacja nieszczelności instalacji gazowej
4	Ruska 13-14A	803	2 279	Demontaż uszkodzonych drzwi
5	Ruska 1A 1B 1C	1 566	2 460	Montaż odbojów wiaty śmietnikowej
Suma		20 000	12 031	

PRACE AWARYJNE - USTRONIE

Lp.	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	Włociańska 14-22	463	3 888	Usunięcie awarii instalacji gazowej
2	Boryny 4-10	415	8 487	Awaryjna naprawa drogi do posesji
3	Boryny 26-30	292	7 344	Miejscowa naprawa dachu
Suma		10 000	19 719	

PRACE AWARYJNE - SMOLAŃSKA

Lp	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	Klemensiewicza 15	1 686	9 288	Demontaż sufitu w pom. węzła CO
			15 930	Wyciszenie pomieszczenia węzła
Suma		10 000	25 218	

PRACE AWARYJNE - ŚRÓDMIEŚCIE

Lp	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	Potulicka 25	879	1 777	Wymiana opraw sodowych
2	Potulicka 26	880	1 777	Wymiana opraw sodowych
3	Potulicka 27	880	1 777	Wymiana opraw sodowych
4	Potulicka 28	868	33 000	Miejscowa naprawa dachu
5	Potulicka 29	1 380	489	Awaryjna wymiana części instalacji gazowej
Suma		20 000	38 821	

PRACE AWARYJNE - MIESZKA I

Lp	Adres	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Zakres prac
1	Powstrńców Wlkp. 8-8B	1 080	726	Naprawa siedziska w huśtawce
Suma		10 000	726	

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa

ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLEJARZ"

Plan

Wykonanie

mgr inż. Jolanta Tomków

mgr inż. Jolanta Tomków

mgr Mirosław Bajzert

08.02.2023

OSIEDLE "WZGÓRZE HETMAŃSKIE"

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	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	WH I	I	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	350 000	✓ 350 000	III
2	WH I	I	9 MAJA 1	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
3	WH I	I	9 MAJA 2	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
4	WH I	I	9 MAJA 3	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
5	WH I	I	9 MAJA 5	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
6	WH I	I	9 MAJA 6	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
7	WH I	I	9 MAJA 7	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
8	WH I	I	9 MAJA 8	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
9	WH I	I	9 MAJA 10	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	II
10	WH I	I	LEGNICKA 3	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	180 000	✓ 189 714	III
11	WH II	I	9 MAJA 9H-9I	Wymiana zaworów gazowych podpiwnych - projekt	kpl.	1	2 000	✓ 1 646	II
12	WH II	I	9 MAJA 9-9G	Wymiana zaworów gazowych podpiwnych - projekt	kpl.	1	7 000	✓ 6 585	II
13	WH II	I	9 MAJA 11-11B	Wymiana zaworów gazowych podpiwnych - projekt	kpl.	1	3 000	✓ 2 469	II
14	WH II	I	9 MAJA 52-58	Wymiana zaworów gazowych podpiwnych i lokalowych + projekt	kpl.	1	70 800	✓ 70 800	II
15	WH II	I	9 MAJA 60-66	Wymiana zaworów gazowych podpiwnych i lokalowych + projekt	kpl.	1	70 800	✓ 70 800	III
16	WH II	I	9 MAJA 68-74	Wymiana zaworów gazowych podpiwnych i lokalowych + projekt	kpl.	1	70 800	✓ 70 800	III
17	WH III	I	LEGNICKA 4-7	Wymiana zaworów gazowych lokalowych	szt.	60	30 000	✓ 28 800	II
18	WH III	I	LEGNICKA 9-12	Wymiana zaworów gazowych lokalowych	szt.	60	30 000	✓ 28 800	II
19	WH II	I	RUSKA 22-23A	Remont instalacji gazowej	kpl.	4	76 000	✓ 76 080	I-III
20	WH II	I	RUSKA 22-23A	Remont instalacji gazowej	kpl.	4	60 000	✓ 60 000	I-III
21	WH I	I	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	20 000	✓ 18 450	I-II
22	WH I	I	LEGNICKA 1	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	15 000	✓ 10 000	I-II
23	WH I	I	LEGNICKA 2	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	15 000	✓ 10 000	I-II
24	WH I	I	LEGNICKA 3	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	15 000	✓ 10 000	I-II
25	WH II	I	LEGNICKA 4-7	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	14 000	✓ 13 940	III
26	WH I	I	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Modernizacja sieci wodociągowej	mb.	180	189 900	✓ 186 376	III-IV
7	WH II	I	9 MAJA 42A-D	Remont instalacji gazowej	szt.	2	22 000	✓ 21 492	IV
Razem							1 353 300	1 338 272	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	WH I	E	DUNIKOWSKIEGO 28	Remont uziemienia	kpl.	1	12 000	✓ 11 697	II
2	WH I	E	DUNIKOWSKIEGO 30	Remont uziemienia	kpl.	1	19 500	✓ 19 464	II
3	WH II	E	9 MAJA 9H-9I	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	2	1 000	✓ 988	II
4	WH II	E	9 MAJA 9-9G	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	8	4 000	✓ 3 953	II
5	WH II	E	9 MAJA 12-18	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	4	2 000	✓ 1 976	II
6	WH II	E	9 MAJA 20-26	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	4	2 000	✓ 1 976	II
7	WH II	E	9 MAJA 28-34	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	4	2 000	✓ 1 976	II
8	WH II	E	9 MAJA 36-42	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	4	2 000	✓ 1 976	II
9	WH II	E	9 MAJA 11-11B	Wymiana zestawu licznikowego	kpl.	1	15 000	✓ 14 895	IV
10	WH II	E	9 MAJA 11-11B	Remont uziemienia	szt.	3	7 500	✓ 6 356	IV
11	WH II	E	9 MAJA 20-26	Wymiana osprzętu elektrycznego.	szt.	4	13 000	✓ 11 875	IV
Razem							80 000	77 133	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	WH I	RD	OSIEDLE "WH I"	Remonty dźwigów		wg potrzeb	35 000	83 154	I-IV
2	WH I	RD	9 MAJA 7	Wymiana wciągarki	kpl.	1	26 000	✓ 25 121	IV
3	WH I	RD	POWSTAŃCÓW WLKP 53	Wymiana silnika	kpl.	1	7 500	✓ 7 020	IV
Razem							68 500	115 295	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1	WH I	S	POWSTAŃCÓW WLKP 52	Wymiana drzwi wejściowych wew.	szt.	1	13 500	✓ 13 284	II
2	WH II	S	9 MAJA 12-18	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	szt.	4	18 000	✓ 17 928	IV
Razem							31 500	31 212	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	WH I	T	LEGNICKA 1	Remont kiosków wejściowych	szt.	1	15 000	✓ 13 716	IV
2	WH I	T	9 MAJA 3	Remont kiosków wejściowych	szt.	1	15 000	✓ 14 580	IV
Razem							30 000	28 296	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	WH I	P	DUNIKOWSKIEGO 28	Remont balkonów - projekt	kpl.	1	10 000	✓ 2 768	II
2	WH I	P	DUNIKOWSKIEGO 30	Remont balkonów - projekt	kpl.	1	10 000	✓ 5 228	II
3	WH II	P	RUSKA 22-23A	Naprawa posadzki w piwnicy	m²	35	10 500	0	I
Razem							30 500	7 995	
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE									
1	WH II	B	RUSKA 22-23A	Naprawa opaski budynku.	mb.	174	24 360	✓ 23 985	II
2	WH I	B	9 MAJA 3	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	15 000	✓ 14 760	IV
3	WH I	B	9 MAJA 5	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	7 400	✓ 7 350	IV
Razem							46 760	46 095	
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE									
1	WH I	S	LEGNICKA 2	Wymiana okien piwnicznych	szt.	19	8 740	✓ 3 906	I
2	WH III	S	RUSKA 13-14A	Wymiana okien na klatkach schodowych.	szt.	12	18 000	✓ 15 263	II-IV
3	WH II	S	9 MAJA 52-58	Wymiana okien piwnicznych	szt.	20	12 000	✓ 7 597	I
Razem							38 740	26 766	
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	WH II	D	9 MAJA 60-66	Naprawa dachu i kominów	m²	710	132 060	✓ 131 600	II-III
2	WH II	D	9 MAJA 68-74	Naprawa dachu i kominów	m²	710	132 060	✓ 131 600	III
3	WH II	D	9 MAJA 11-11B	Konserwacja dachu i wykonanie czap kominowych.	m²	183	85 000	✓ 85 000	II-III
4	WH II	D	9 MAJA 76-82	Kapitałny remont dachu i wykonanie czap	m²	710	220 100	✓ 218 600	III
Razem							569 220	566 800	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	WH I	W	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana wodomierzy	szt.	275	49 500	0	III-IV
2	WH I	W	9 MAJA 6	Wymiana wodomierzy	szt.	237	42 660	0	III-IV
3	WH I	W	9 MAJA 8	Wymiana wodomierzy	szt.	239	43 020	✓ 411	III-IV
4	WH I	W	POWSTAŃCÓW WLKP 52	Wymiana wodomierzy	szt.	203	36 540	0	III-IV
5	WH I	W	POWSTAŃCÓW WLKP 53	Wymiana wodomierzy	szt.	160	36 900	0	III-IV
6	WH I	W	POWSTAŃCÓW WLKP 54	Wymiana wodomierzy	szt.	206	37 080	✓ 103	III-IV
7	WH I	W	LEGNICKA 2	Wymiana wodomierzy	szt.	160	42 660	✓ 205	III-IV
8	WH I	W	LEGNICKA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	235	42 300	0	III-IV
9	WH II	W	9 MAJA 15-15F	Wymiana wodomierzy	szt.	402	64 320	0	III-IV
10	WH II	W	9 MAJA 19-25	Wymiana wodomierzy	szt.	156	24 950	✓ 205	III-IV
11	WH II	W	9 MAJA 27-33	Wymiana wodomierzy	szt.	148	26 640	0	III-IV
12	WH II	W	9 MAJA 35-41	Wymiana wodomierzy	szt.	152	27 360	0	III-IV
13	WH II	W	9 MAJA 44-50	Wymiana wodomierzy	szt.	237	42 660	✓ 306	III-IV

14	WH II	W	9 MAJA 52-58	Wymiana wodomierzy	szt.	153	27 540	✓	308	III-IV
15	WH II	W	9 MAJA 60-66	Wymiana wodomierzy	szt.	154	27 720		0	III-IV
16	WH II	W	9 MAJA 68-74	Wymiana wodomierzy	szt.	151	27 180		0	III-IV
17	WH II	W	9 MAJA 76-82	Wymiana wodomierzy	szt.	152	27 360		0	III-IV
18	WH II	W	9 MAJA 42A-D	Wymiana wodomierzy	szt.	215	38 700		0	III-IV
19	WH II	W	9 MAJA 11-11B	Wymiana wodomierzy	szt.	132	23 760		0	III-IV
20	WH III	W	FRYSZTACKA 5-8	Wymiana wodomierzy	szt.	98	17 640	✓	205	III-IV
21	WH III	W	MILCZANSKA 34-43	Wymiana wodomierzy	szt.	230	41 400	✓	103	III-IV
22	WH III	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Wymiana wodomierzy	szt.	509	91 620	✓	1 129	III-IV
23	WH III	W	LEGNICKA 4-7	Wymiana wodomierzy	szt.	149	26 820	✓	821	III-IV
24	WH III	W	LEGNICKA 13-16	Wymiana wodomierzy	szt.	155	27 900		0	III-IV
25	WH III	W	RUSKA 33d-33G	Wymiana wodomierzy	szt.	124	14 880	✓	14 628	I
26	WH III	W	LEGNICKA 17-20	Wymiana wodomierzy	szt.	126	15 120	✓	13 903	I
27	WH III	W	RUSKA 33-33C	Wymiana wodomierzy	szt.	138	16 560	✓	15 909	I
28	WH III	W	RUSKA 34-34C	Wymiana wodomierzy	szt.	117	14 040	✓	13 936	I
29	WH III	W	RUSKA 35-35C	Wymiana wodomierzy	szt.	139	16 680	✓	16 253	I
30	WH II	W	RUSKA 22-23A	Wymiana wodomierzy	szt.	162	19 440	✓	17 741	I
Razem							990 950		96 169	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1.	WH	SO	OSIEDLE "WH"	wg zgłoszeń			0	✓	28 699	I-IV
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW										
1	WH		OSIEDLE "WH"	Wymiana wodomierzy 2021			0		3 696	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	WH	A	OSIEDLE "WH"	wg potrzeb			60 000	✓	74 575	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	9 Maja 9-11	Huśtawka łączona potrójna, przygotowanie terenu, bujak "ważka"	kpl.	1	14 839	✓	14 637	II
2	WH	PZ	9 Maja 86	bujak	szt.	3	5 247	✓	5 370	II
3	WH	PZ	Powst. Wlkp. 54	Huśtawka bocianie gniazdo, bujak "ważka"	kpl.	1	8 338	✓	8 690	II
4	WH	PZ	Powst. Wlkp. 49	bujak	szt.	2	3 498	✓	3 580	II
5	WH	PZ	LEGNICKA 9-12	Remont schodów i chodnika	m ²	120	50 000		47 900	II
6	WH	PZ	Ruska 34C-35	Modernizacja altany śmietnikowej	kpl.	1	50 000	✓	52 315	II-III
7	WH	PZ	9 Maja 15f	Modernizacja altany śmietnikowej	kpl.	1	35 700	✓	13 706	II-III
8	WH	PZ	Ruska 34C-35	Podbudowa pod altanę śmiet.	kpl.	1	49 000	✓	48 667	
Razem							216 622		194 865	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót 3 516 092 zł 2 635 867 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	3	4	5	6	7	8	9	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	C	T	CUKROWA 15-23	Częściowa renowacja elewacji	m ²	367	40 000	✓	36 700	II-III
Razem							40 000		36 700	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	C	P	CUKROWA 15-23	Remont balkonów	szt.	20	260 000	✓	260 000	II-III
Razem							260 000		260 000	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	C	SO	OSIEDLE "CUKROWA"	wg zgłoszeń			0	✓	1 382	I-IV
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	C	A	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			10 000		0	I-IV

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót 310 000 zł 298 082 zł

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

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

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

OSIEDLE "USTRONIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	U	I	DOBRZYŃSKA 1-1B	Wykonanie węzła c.o.	kpl.	1	80 000	71 202	III-IV
Razem							80 000	71 202	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	U	E	BORYNY 54	Remont uziemnienia	kpl.	1	6 000	5 546	II
Razem							6 000	5 546	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	U	RD	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów		wg potrzeb	6 000	3 110	I-IV
Razem							6 000	3 110	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	U	T	WŁOŚCIANSKA 34-42	Remont przybudówek	kpl.	5	150 000	137 684	II-III
2	U	T	WŁOŚCIANSKA 34-42	Remont cokołów i opaski między kioskami wejściowymi	m ²	52	10 400	9 840	II-III
3	U	T	WŁOŚCIANSKA 24-32	Remont przybudówek	kpl.	5	140 000	127 100	II-III
4	U	T	WŁOŚCIANSKA 24-32	Remont cokołów i opaski między kioskami wejściowymi	m ²	52	10 400	9 840	II-III
Razem							310 800	284 464	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	U	P	BORYNY 39-51	Remont balkonów.	szt.	30	330 000	329 000	III
Razem							330 000	329 000	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	U	W	WŁOŚCIANSKA 14-22	Wymiana wodomierzy	szt.	124	22 320	0	III-IV
2	U	W	BORYNY 4-10	Wymiana wodomierzy	szt.	125	18 000	0	III-IV
3	U	W	BUDZISZYŃSKA 35-36	Wymiana wodomierzy	szt.	100	13 140	0	III-IV
4	U	W	INOWROCŁAWSKA 9-9B	Wymiana wodomierzy	szt.	124	22 320	205	III-IV
5	U	W	BORYNY 12-24	Wymiana wodomierzy	szt.	163	19 560	17 825	I
6	U	W	SIERPOWA 8-13	Wymiana wodomierzy	szt.	221	26 520	24 049	I
7	U	W	INOWROCŁAWSKA 10-10B	Wymiana wodomierzy	szt.	119	14 280	13 297	I
Razem							136 140	55 376	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	U	SO	OSIEDLE "USTRONIE"	wg zgłoszeń			0	1 770	I-IV
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW									
1	U		OSIEDLE "USTRONIE"	Wymiana wodomierzy 2021			0	411	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	U	A	OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb			10 000	19 719	I-IV
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	Koszt kredytu	szt.	1	33 200	33 201	I-IV
2	U	D	BUDZISZYŃSKA 35-36	Koszt kredytu	szt.	1	26 300	27 295	I-IV
3	U	D	BUDZISZYŃSKA 38-40	Koszt kredytu	szt.	1	53 200	53 207	I-IV
Razem							112 700	113 703	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót			991 640 zł	884 302 zł
---	--	--	------------	------------

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	3	4	5	6	7	8	9	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	S	E	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	20 000	19 699	II	
Razem							20 000	19 699		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	S	RD	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg potrzeb	6 000	2 712	I-IV	
Razem							6 000	2 712		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	S	T	KLEMENSIEWICZA 4-10	Częściowa renowacja elewacji.	m ²	500	65 000	65 027	III	
Razem							65 000	65 027		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	S	P	KLEMENSIEWICZA 4-10	Remont balkonów.	pion	32	435 200	442 800	III	
Razem							435 200	442 800		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE										
1	S	S	KLEMENSIEWICZA 12-16	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	4 000	3 500	II-III	
Razem							4 000	3 500		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	S	D	KLEMENSIEWICZA 12-16	Naprawa dachu i kominów	m ²	480	81 600	79 500	II-III	
Razem							81 600	79 500		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	S	W	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana wodomierzy	szt.	101	16 160	0	III-IV	
2	S	W	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana wodomierzy	szt.	102	16 360	0	III-IV	
3	S	W	KLEMENSIEWICZA 18	Wymiana wodomierzy	szt.	92	11 040	10 737	I	
Razem							47 560	10 737		

POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	S	SO	OSIEDLE "SMOLANSKA"	wg zgłoszeń			0	2 858	I-IV
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	S	A	OSIEDLE "SMOLANSKA"	wg potrzeb			10 000	25 218	I-IV
Ogółem OSIEDLE "SMOLANSKA" - planowana wartość robót							669 380 zł	652 051 zł	

Plan WYKONANIE

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

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	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	S	I	POTULICKA 23-23B	Remont instalacji gazowej (projekt)	kpl.	1	10 000	9 994	I-II
2	S	I	POTULICKA 29	Wymiana zaworów podpiwnicznych c.o.	kpl.	1	40 000	31 266	I-II
3	S	I	POTULICKA 40	Wyprowadzenie pionów c.w. zw. i cyrk. z węzła	kpl.	1	20 000	19 224	I
4	S	I	3 MAJA 24-24A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	3 500	3 124	IV
5	S	I	ŁOKIETKA 19-19B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	4 500	4 133	IV
6	S	I	POTULICKA 24-24B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	3 500	3 124	IV
7	S	I	POTULICKA 31A-31C	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	4 500	4 133	IV
8	S	I	POTULICKA 33-33B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	4 500	4 133	IV
9	S	I	POTULICKA 14-17A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	5 500	5 338	IV
10	S	I	PIEKARY 3A-3B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	4 500	3 124	IV
11	S	I	POTULICKA 10-12A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	5 000	4 871	IV
Razem							105 500	92 464	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	S	E	POTULICKA 40	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu	kpl.	1	235 000	231 720	III
2	S	E	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana inst. elektr., oświetlenia, WLZ i TP.	kpl.	1	110 000	105 126	IV
Razem							345 000	336 846	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	S	RD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów		wg potrzeb	15 000	8 827	I-IV
2	S	RD	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana napędu i sterowania, renowacja kabiny	szt.	1	70 000	59 940	II
Razem							85 000	68 767	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	S	P	POTULICKA 40	Remont balkonów.	szt.	22	330 000	325 400	III-IV
Razem							330 000	325 400	
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	S	D	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Remont dachu i kominów	m ²	500	160 000	154 400	III
2	S	D	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Remont dachu i kominów	m ²	250	80 000	77 200	III
Razem							240 000	231 600	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	S	W	POTULICKA 9	Wymiana wodomierzy	szt.	163	29 340	0	III-IV
2	S	W	POTULICKA 10-12A	Wymiana wodomierzy	szt.	124	22 320	0	III-IV
3	S	W	POTULICKA 29	Wymiana wodomierzy	szt.	266	47 880	411	III-IV
4	S	W	POTULICKA 33-33B	Wymiana wodomierzy	szt.	114	20 520	0	III-IV
5	S	W	POTULICKA 14-17A	Wymiana wodomierzy	szt.	237	42 660	103	III-IV
Razem							162 720	513	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	S	SO	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg zgłoszeń			0	6 900	I-IV
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW									
1	S		OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Wymiana wodomierzy 2021			0	6 699	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	S	A	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg potrzeb			20 000	38 821	I-IV

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót							1 288 220 zł	1 108 010 zł
--	--	--	--	--	--	--	--------------	--------------

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	M	I	POWSTANCÓW WLKP. 4-4B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	9 000	0	IV
2	M	I	POWSTANCÓW WLKP. 5-5B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	9 000	0	IV
3	M	I	POWSTANCÓW WLKP. 6-6B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	9 000	0	IV
4	M	I	POWSTANCÓW WLKP. 7-7B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	9 000	0	IV
5	M	I	POWSTANCÓW WLKP. 8-8B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	9 000	0	IV
6	M	I	POWSTANCÓW WLKP. 9-9B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	9 000	0	IV
Razem							54 000	0	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	M	RD	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów		wg potrzeb	6 000	6 150	I-IV
Razem							6 000	6 150	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	M	T	MIESZKA I 106	Rozbiórka zejścia do węzła	kpl.	1	40 000	39 960	
Razem							40 000	39 960	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	M	W	POWSTANCÓW WLKP. 6-6B	Wymiana wodomierzy	szt.	92	11 040	10 526	I
2	M	W	POWSTANCÓW WLKP. 7-7B	Wymiana wodomierzy	szt.	103	12 360	11 251	I
3	M	W	POWSTANCÓW WLKP. 8-8B	Wymiana wodomierzy	szt.	69	9 201	9 177	I
4	M	W	POWSTANCÓW WLKP. 9-9B	Wymiana wodomierzy	szt.	65	11 400	10 392	I
Razem							44 001	41 346	

POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	M	SO	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg zgłoszeń			0	7 965	I-IV
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW									
1	M		OSIEDLE "MIESZKA I"	Wymiana wodomierzy 2021			0	2 669	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	M	A	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg potrzeb			10 000	726	I-IV
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA									
1	M	PZ	OSIEDLE "MIESZKA I"	Modernizacja altany śmietnikowej	szt	1	45 000	32 165	I
Razem							45 000	32 165	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót

199 760 zł 130 981 zł

Ogółem SM "Kolejarz"

6 975 092 zł 5 709 293 zł

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

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

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajert

Ocena sytuacji finansowo- ekonomicznej na dzień 31-12-2022 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie

I. Wynik finansowy

Zysk na dzień 31-12-2022 r.	578 834,30 zł
z tego:	
nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji podstawowej	520 262,87 zł
nadwyżka kosztów nad przychodami na innych przychodach	-261 717,52 zł
dodatnie saldo z pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów	320 288,95 zł

Dodatkowa informacja dotycząca realizacji planu finansowego na dzień 31-12-2022

Pozostałe koszty zarządzania	432 282,85 zł
z tego:	
wydawnictwo i prasa	11 810,08 zł
koszty transportu	460,90 zł
usługi konwojowania	10 989,10 zł
koszty zebrań mieszkańców	557,50 zł
sprzątanie pomieszczeń biurowych	47 719,08 zł
usługowe prowadzenie kadr i płac (przez firmę zewnętrzną)	73 600,00 zł
pozostałe koszty	100 032,18 zł
remont- biuro 9 Maja 17	178 815,52 zł
konserwacja urządzeń biurowych (kserokopiarki)	8 298,49 zł

Pozostałe koszty eksploatacji	451 123,40 zł
z tego:	
koszty transportu	3 928,78 zł
obsługa BHP (firma zewnętrzna)	22 140,00 zł
monitoring	9 998,18 zł
pozostałe koszty	223 818,62 zł
energia elektryczna lokale wynajmowane	2 626,78 zł
eksploatacja węzły ciepłne	139 004,10 zł
eksploatacja węzły ciepłne-lokale użytkowe	3 078,38 zł
koszty związane z utrzymaniem hydrofornii	26 631,29 zł
odczyty wodomierzy	11 808,00 zł
opis nieruchomości	5 387,20 zł
koszty komputeryzacji	2 702,07 zł

Pozostałe przychody	1 016 107,38 zł
z tego:	
teren pomocniczy parcele	8 438,13 zł
zabudowa korytarzy	69 025,16 zł
szklony, ekrany, reklamy	91 971,93 zł
boksy mieszkania	149 629,93 zł
dzierżawa terenu (parcele)	185 100,88 zł
brydż	550,50 zł
miejsca parkingowe- wynajmowane	11 763,72 zł
pozostałe przychody	306 280,65 zł
ochrona mienia (odpłatność mieszkańców za założone kamery)	4 481,40 zł
opłata za najem mieszkań	9 739,98 zł
opłata za służebność parcele	1 690,56 zł
pojemniki na odzież używaną	4 623,48 zł
opłata za najem pożytek nieruch. l.uż.wynajm.	3 381,55 zł
miejsca parkingowe parcele, opłata najem parcele	7 984,47 zł
czynsz najmu dachu (Mieszka I 102)	37 836,00 zł
opłata najem -boksy	2 397,68 zł
energia cieplna-mieszkania	117 541,94 zł
prawo przejazdu	487,60 zł
antena nadawczo-odb. (parcele+ lokale uż. wynajmowane)	3 181,62 zł

II. Środki pieniężne - stan na dzień 31-12-2022

20 592 299,16 zł

w tym:

stan środków w kasie	46 078,26 zł
lokaty na rachunkach bankowych	15 006 974,46 zł
pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych	5 539 246,44 zł

III. Kredyty bankowe - stan na 31-12-2022

2 075 446,80 zł

w tym:

kredyt WFOŚiGW - na urządzenia fotowoltaiczne	1 126 036,25 zł
kredyt w PKOBP - na docieplenie Dobrzyńska 1-1B	229 639,70 zł
kredyt w PKOBP - na docieplenie Budziszynska 38-40	399 048,93 zł
kredyt w PKOBP - na docieplenie Budziszynska 35-36	320 721,92 zł

IV. Spłata kredytu - stan na 31-12-2022

250 748,94 zł

w tym:

-spłata kredytu do WFOŚ iGW - urządzenia fotowoltaiczne	137 046,06 zł
-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Dobrzyńska 1-1B	33 200,88 zł
-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Budziszynska 38-40	53 206,56 zł
-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Budziszynska 35-36	27 295,44 zł

Szczecin, dnia 2023-02-10

ZARZĄD

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do pozostałych kosztów eksploatacji na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa kosztów	kwota zł
1	opłaty leasingowe do kupna samoch. Fiat Ducato	32 360,78
2	udrażnianie kanalizacji w zasobach Spółdzielni	58 161,90
3	wymiana zaworów Potulicka 40	1 512,00
4	zmiana sposobu użytkow. Lokalu Potulicka 28/4	1 650,00
5	założenie plomb na gazomierzach w mieszkaniach	10 022,96
6	opłaty przyłączeniowe ENEA	3 730,56
7	dostęp do internetu -monitoring fotowoltaiki	5 292,00
8	amortyzacja miejsc postojowych Ruska 1a-1c	4 346,04
9	wykonanie drogi asfaltowej MiŁczańska 8	11 685,00
10	koszt montażu bramy wjazdowej Ruska 1a-1c	23 960,30
11	wycena samochodu Lublin-rzeczoznawcy	400,00
12	roczna kontrola stanu technicznego budynków w zasobach spółdzielni	24 708,78
13	wymiana ciepłomierzy w węzłach ciepłych własnych	36 936,00
14	koszty pustostanów- c.o. 21/22;koszty cyrkulacji -pustostany	4 969,27
15	rozliczenie -ciepła (-podzielniki)	3 807,20
16	rozliczenie wody	275,83
razem		223 818,62

Szczecin, dnia 2023-02-10

ZARZĄD

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno-Exploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Przychód z tytułu lokali użytkowych - stan na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Lokale użytkowe własne	724-23	17 762,40
2	Najem lokali użytkowych-piwnice	725-34	29 820,78
3	Najem zaplecza l.użytkowe	725-35; 725-19	118 505,74
4	Oplata lokale už. wynajmown.	725-39	1 270 016,46
5	Miejsca parkingowe-wynajmowane	723-69	147 471,33
Ogółem			1 583 576,71

Przychód pozostały - stan na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Boks mieszkania	701-04	149 629,93
2	Dz. gospod. LM	701-17	0,00
3	Energia elektryczna	701-25;702-25;721-25 721-24;722-24;722-25;725-24	29 188,75
4	Ochrona mienia	701-37	4 481,40
5	Oplata za najem mieszk.	701-39	9 739,98
6	Zabudowa korytarza	701-53	69 025,16
8	Baner -parcele	721-03	0,00
9	Dzierżawa terenu (parcele)	721-20	185 100,88
10	Oplata za służebność parcele	721-40	1 690,56
11	Pojemniki na odzież używ.	721-44	4 623,48
12	Teren pomocniczy parcele	721-49	8 438,13
13	Prawo przejazdu	721-64	487,80
14	Szylidy, reklamy	722 minus energia	91 971,93
15	Brydż	727	550,50
16	Pozostała sprzedaż	765; (-)765-11;(-)765-02	277 091,90
17	Miejsca parkingowe-parcele	721-32	1 235,55
18	Oplata - najem pożytek nieruch. l.u. wyn	725-67	3 381,55
19	Czynsz najmu dachu	765-02	37 836,00
20	Antena parcele + lokale użyt. wynaj.	721-02;725-02	3 181,62
21	Miejsca parkingowe wynajmowane	723-32	11 763,72
22	Oplata najem parcele	721-39	6 748,92
23	Oplata najem -boksy	711-04;711-39;711-20	2 397,68
24	Energia cieplna mieszkania	701-19	117 541,94
Ogółem			1 016 107,38

Sporządził: Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2023-02-10

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

NG1

Z-ca inż. ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Pozostałe koszty Zarządu do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 555 [zł]
1	Wydawnictwa i prasa	555-24-38	11 810,08
2	Koszty transportu	555-24-39	460,90
3	Usługi konwojowania	555-24-42	10 989,10
4	Pozostałe (w tym: lustacja Spółdzielni za 3 k	555-24-49;59	100 032,18
5	Koszty zebrań mieszkańców	555-24-60	557,50
6	Konserwacja urządzeń biurowych	555-24-68	8 298,49
7	Usługi prowadz. kadr i płac	555-24-76	73 600,00
8	Sprzątanie pomieszczeń biurowych	555-24-53	47 719,08
9	Remont - Biuro 9 Maja 17	555-24-36	178 815,52
Ogółem			432 282,85

Pozostałe koszty do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 501 [zł]
1	dozór techniczny	501-01-37	0,00
2	koszty transportu	501-01-39	3 928,78
3	monitoring	501-01-42	9 998,18
4	koszty komputeryzacji	501-01-45	2 702,07
5	opis nieruchomości	501-01-47	5 387,20
6	pozostałe koszty	501-01-49;/98	223 818,62
7	obsługa BHP	501-01-50	22 140,00
8	energia elektryczna lok. wynajm.	501-01-57	2 626,78
9	regresy	501-01-33	0,00
10	hydrofornia	501-01-15	26 631,29
11	odczyty wodomierzy	501-01-54	11 808,00
12	eksploatacja węzły cieplne	501-01-88	139 004,10
13	eksploatacja węzły cieplne l.uzytk.	501-01-89	3 078,38
14	ogłoszenia w prasie	501-01-22	0,00
Ogółem			451 123,40

Sporządził: Halina Wójcik
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
Szczecin, dnia 2023-02-10

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

ZARZĄD

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznej Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Realizacja planu finansowego za okres 01.01 - 31.12.2022 r.

Uptyw czasu: 100,0 %

Lp.	Wyszczególnienie	Plan		Wykonanie IV kw. 2022 r.		Różnica (6-5) [zł]	Wskaźniki	
		Koszty [zł]	Przychody [zł]	Koszty [zł]	Przychody [zł]		5:3 [%]	6:4 [%]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Eksploatacja podstawowa								
1	Przychód z tyt. stawki		9 400 000,00		9 472 129,84			100,8
2	Przychód z tyt. lokali użyt.		1 550 000,00		1 583 576,71			102,2
3	Przychód pozostały		970 000,00		1 016 107,38			104,8
4	Płace z narzutami ogółem	4 870 000,00		4 666 564,91			95,8	
5	Materiały Zarządu	95 000,00		93 864,09			98,8	
6	Usługi bankowe	45 000,00		45 906,12			102,0	
7	Płace Rady Nadzorczej	178 000,00		174 839,06			98,2	
8	Płace Rad Osiedlowych	210 000,00		204 153,25			97,2	
9	Usługi telekom. i pocztowe – Zarząd	100 000,00		91 694,85			91,7	
10	Usługi informatyczne	100 000,00		83 615,70			83,6	
11	Ogłoszenia prasowe	14 000,00		13 358,77			95,4	
12	Obsługa prawna	130 000,00		116 782,46			89,8	
13	Zastępstwa procesowe i windykacja	90 000,00		66 195,56			73,6	
14	Odpis na fundusz socj. i PFRON	230 000,00		207 229,97			90,1	
15	Amortyzacja – Zarząd	40 000,00		7 117,98			17,8	
16	Portierzy – usługa	90 000,00		80 451,84			89,4	
17	centralne ogrz., c.w. z.w. - Zarząd	45 000,00		38 777,36			86,2	
18	Pozostałe koszty zarządzania	350 000,00		432 282,85			123,5	
Koszty zarządzania		6 587 000,00		6 322 834,77			96,0	
19	Zużycie materiałów	280 000,00		351 632,23			125,6	
20	Konserwacje	300 000,00		395 152,84			131,7	
21	Ubezpieczenia rzeczowe	265 000,00		229 934,82			86,8	
22	Sprzątanie na zlecenie	2 190 000,00		2 187 476,64			99,9	
23	Utrzymanie zieleni	420 000,00		393 528,55			93,7	
24	C.o., c.w. i z.w. lokale własne	70 000,00		63 520,14			90,7	
25	Energia elektryczna	300 000,00		242 185,39			80,7	
26	Pogotowie lokatorskie	110 000,00		116 919,97			106,3	
27	Pogotowie lokatorskie – dla lok. uż.	2 000,00		874,79			43,7	
28	Amortyzacja – Osiedla mieszkania	190 000,00		180 028,10			94,8	
29	Dezynsekcja, deratyzacja	100 000,00		55 027,57			55,0	
	w tym: środki dezynfekcji-pandemii	30 000,00		246,44			0,8	
30	Usługi kominiarskie i ppoż.	65 000,00		63 887,55			98,3	
31	Szkolenia, bad. okresowe, delegacje	55 000,00		47 860,94			87,0	
32	Ekwiwalent za odzież, pranie	30 000,00		16 990,00			56,6	
33	Przegląd instalacji gazowych	100 000,00		114 994,70			115,0	
34	Usługi telekom. i pocztowe – Osiedla	24 000,00		24 695,37			102,9	
35	Pomiary elektryczne	35 000,00		0,00			0,0	
36	Remonty w lokalach użyt.	400 000,00		189 018,37			47,3	
37	Amortyzacja lokali użytkowych	120 000,00		103 864,92			86,6	
38	Pozostałe koszty	310 000,00		451 123,40			145,5	
Razem		11 983 000,00	11 920 000,00	11 551 551,06	12 071 813,93	520 262,87	96,4	101,3
39	Odpis na fundusz remontowy	5 480 000,00	5 480 000,00	5 514 267,11	5 514 267,11	0,00	100,6	100,6
40	Odpis na docieplenia	16 000,00	16 000,00	13 691,64	13 691,64	0,00	85,6	85,6
41	Fundusz wymiany dźwigów	246 000,00	246 000,00	249 006,56	249 006,56	0,00	101,2	101,2
42	Domofony	135 000,00	135 000,00	201 478,87	134 934,53	-66 544,34	149,2	100,0
43	Dźwigi	350 000,00	350 000,00	385 597,02	317 497,66	-68 099,36	110,2	90,7
44	Podatki	860 000,00	860 000,00	815 531,29	816 240,35	709,06	94,8	94,9
45	Centralne ogrzewanie	8 300 000,00	8 300 000,00	7 793 975,59	7 793 975,59	0,00	93,9	101,8
46	Ciepła woda	4 000 000,00	4 000 000,00	4 072 150,15	4 072 150,15	0,00	101,8	101,8
47	Ryczałt za gaz	200 000,00	200 000,00	106 144,95	125 590,81	19 445,86	53,1	62,8
48	Woda i kanalizacja	5 100 000,00	5 100 000,00	5 019 313,40	4 910 590,48	-108 722,92	98,4	96,3
49	Wywóz śmieci	4 200 000,00	4 200 000,00	3 860 138,70	3 821 632,88	-38 505,82	91,9	91,0
Razem		28 887 000,00	28 887 000,00	28 031 295,28	27 769 577,76	-261 717,52	97,0	96,1
50	Przychody finansowe		50 000,00		367 617,87			735,2
	Pozostałe przychody operacyjne		270 000,00		296 175,74			109,7
51	Pozostałe koszty operacyjne	180 000,00		247 905,07			137,7	
	Koszty finansowe	75 000,00		95 599,59			127,5	
Razem		255 000,00	320 000,00	343 504,66	663 793,61	320 288,95	134,7	207,4
Ogółem		41 125 000,00	41 127 000,00	39 926 351,00	40 505 185,30	578 834,30	97,1	98,5

Szczecin, dnia 10-02-2023 r.

ZARZĄD

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOMIARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

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

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022

Nazwa i siedziba jednostki

Nazwa jednostki:	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz"		
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 01-01-2022 do 31-12-2022

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

Metoda ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia sporządza się rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Omówienie ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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.

Pozostałe

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: 06-02-2023

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

BILANS

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	56 648 707,67	58 297 636,34
I. Wartości niematerialne i prawne	1 638,73	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 638,73	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	56 475 231,04	58 118 858,23
1. Środki trwałe	56 462 981,52	58 106 608,71
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	32 040 822,42	32 327 235,88
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 098 760,19	23 050 294,51
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 323 398,91	2 728 852,06
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	0,00	226,26
2. Środki trwałe w budowie	12 249,52	12 249,52
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	68 871,44	71 465,61
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	68 871,44	71 465,61
IV. Inwestycje długoterminowe	102 966,46	107 312,50
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	102 966,46	107 312,50
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	25 156 289,42	23 826 498,84
I. Zapasy		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	1 714 283,55	1 717 926,72
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	1 714 283,55	1 717 926,72
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 622 128,07	1 674 378,34
- do 12 miesięcy	1 597 928,07	1 597 460,59
- powyżej 12 miesięcy	24 200,00	76 917,75
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	11 568,00
c) inne	42 761,13	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	49 394,35	31 980,38
III. Inwestycje krótkoterminowe	20 592 299,16	19 514 808,84
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 592 299,16	19 514 808,84
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	5 506 584,04
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	5 506 584,04
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 592 299,16	14 008 224,80
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	20 592 299,16	13 587 483,07

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
- inne środki pieniężne	0,00	420 741,73
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 849 706,71	2 593 763,28
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	2 769 293,79	2 509 729,74
2. pozostałe	80 412,92	84 033,54
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	9 100,00	15 600,00
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	81 814 097,09	82 139 735,18

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	67 641 281,68	68 577 152,63
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	43 757 839,47	44 428 776,72
1. fundusz udziałowy	348 000,00	357 300,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	325 049,10	314 969,21
3. fundusz wkładów budowlanych	8 556 830,56	9 407 757,42
4. fundusz na wykup gruntów	949 365,55	952 993,24
5. fundusz wkładów -lokale użytkowe	295 834,50	303 891,26
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	33 282 759,76	33 091 865,59
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	22 728 198,09	22 962 682,98
- 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	1 155 244,12	1 185 692,93
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	14 172 815,41	13 562 582,55
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	3 155 476,87	3 018 343,36
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	692 147,62
3. Wobec pozostałych jednostek	3 155 476,87	2 326 195,74
a) kredyty i pożyczki	2 075 446,80	2 326 195,74
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	1 080 030,07	0,00

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 359 466,44	7 166 700,72
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	6 892 227,82	6 519 868,03
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d/a zobowiązania z tytułu użytkowania lokali	1 677 537,92	1 445 440,25
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 008 399,99	4 872 088,78
- do 12 miesięcy	1 513 074,27	3 241 049,45
- powyżej 12 miesięcy	1 495 325,72	1 631 039,33
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	365 933,35	202 339,00
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	14 231,75	0,00
4. Fundusze specjalne	1 467 238,62	646 832,69
1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	28 851,35	28 323,64
2. Fundusz remontowy	1 424 940,23	603 542,56
3. inne fundusze	13 447,04	14 966,49
IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 657 872,10	3 377 538,47
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 657 872,10	3 377 538,47
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	2 657 872,10	3 377 538,47
-inne rozliczenia międzyokresowe		
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczące GZM	1 922 741,06	2 505 575,87
- dotacje	694 437,51	823 593,71
- przychody przyszłych okresów	40 693,53	48 368,89
PASYWA RAZEM	81 814 097,09	82 139 735,18

Sporządzono dnia: 06-02-2023

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
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

AGS

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Hajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022
wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	40 718 542,51	38 865 399,23
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	39 841 391,69	38 829 762,16
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
- pozostała zmiana produktów		
- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	877 150,82	35 637,07
Nowa pozycja		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	39 712 003,54	38 029 281,44
I. Amortyzacja	424 514,24	431 058,33
II. Zużycie materiałów i energii	17 764 386,96	17 982 967,13
III. Usługi obce	9 127 830,82	8 179 823,49
IV. Podatki i opłaty, w tym:	957 967,52	913 449,68
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	3 952 142,15	3 429 139,75
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	714 422,76	728 294,93
– emerytalne	392 293,85	341 808,17
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	6 770 739,09	6 364 548,13
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	1 006 538,97	836 117,79
D. Pozostałe przychody operacyjne	425 332,94	828 316,80
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	296 175,74	699 159,60
E. Pozostałe koszty operacyjne	247 905,07	179 901,33
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	217 316,29	87 529,02
III. Inne koszty operacyjne	30 588,78	92 372,31
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 183 966,84	1 484 533,26
G. Przychody finansowe	367 617,87	49 203,68
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:	367 617,87	49 203,68
– od jednostek powiązanych		

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	95 599,59	48 235,01
I. Odsetki, w tym:	95 599,59	48 235,01
– 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)	1 455 985,12	1 485 501,93
J. Podatek dochodowy	300 741,00	299 809,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	1 155 244,12	1 185 692,93

Sporządzono dnia: 06-02-2023

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	68 577 152,63	69 280 060,91
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	68 577 152,63	69 280 060,91
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	67 391 459,70	68 222 512,25
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-905 422,14	-831 052,55
a) zwiększenie (z tytułu)	2 530 288,66	1 682 797,40
– wydania udziałów (emisji akcji)		
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	609 987,66	519 130,17
– podział zysku uchwała WZ	500 000,00	320 000,00
– inne zwiększenia funduszu zasobowego	1 420 301,00	843 667,23
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 435 710,80	2 513 849,95
– umorzenia udziałów (akcji)		
– inne zmniejszenia	3 235 924,98	2 193 460,22
– wypłat udziałów członkowskich	7 650,00	5 700,00
– przeszacowania zasobów mieszkaniowych	192 135,82	314 689,73
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	66 486 037,56	67 391 459,70
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	1 185 692,93	1 057 346,42

(c.d. z poprzedniej strony)

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
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	1 185 692,93	1 057 346,42
a) zwiększenie (z tytułu)	1 185 692,93	1 057 346,42
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 185 692,93	1 057 346,42
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	1 155 244,12	1 185 692,93
a) zysk netto	1 155 244,12	1 185 692,93
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	67 641 281,68	68 577 152,63
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	67 641 281,68	68 577 152,63

Sporządzono dnia: 06-02-2023

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-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 155 244,12	1 185 692,93
II. Korekty razem	1 750 441,57	719 612,86
1. Amortyzacja	424 514,24	431 058,33
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-272 018,28	-137 338,67
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-841 513,75	-3 066 828,66
7. Zmiana stanu należności	166 217,29	-6 246,88
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 580 648,17	743 569,63
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	701 966,68	113 691,43
10. Inne korekty	3 151 923,56	2 641 707,68
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 905 685,69	1 905 305,79
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	5 804 720,20	5 775 969,98
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:	95 599,59	48 235,01
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	95 599,59	48 235,01
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki	95 599,59	48 235,01
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	5 709 120,61	5 727 734,97
II. Wydatki	391 753,50	658 146,13
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	50 520,76	145 553,82
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	341 232,74	512 592,31
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	5 412 966,70	5 117 823,85
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	0,00	77 086,78

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	0,00	77 086,78
II. Wydatki	7 241 162,07	7 083 383,50
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	1 185 692,93	1 057 548,66
4. Spłaty kredytów i pożyczek	250 748,94	249 864,86
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	95 599,59	48 235,01
9. Inne wydatki finansowe	5 709 120,61	5 727 734,97
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-7 241 162,07	-7 006 296,72
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	1 077 490,32	16 832,92
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	19 514 808,84	19 497 975,92
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	20 592 299,16	19 514 808,84
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządzono dnia: 06-02-2023

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-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022

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	1 455 985,12	1 485 501,93
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		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
Pozostałe		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
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	126 859,89	92 439,25
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	126 859,89	92 439,25
Pozostałe		
wartość łączna	126 859,89	92 439,25
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	126 859,89	92 439,25
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	1 582 845,01	1 577 941,18
K. Podatek dochodowy	300 741,00	299 809,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

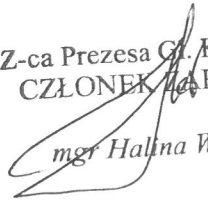
1. Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok
Plik: "Sprawozdanie Zarządu za 2022 r .pdf" (rozmiar: 1067299 bajtów)
2. zał. nr 1 do bilansu
Plik: "zał. nr 1 środki trwałe do bilansu 2022 Excel.pdf" (rozmiar: 27157 bajtów)
3. zał. nr 2 do bilansu
Plik: "zał. nr 2 zestawienie zmian w funduszach za 2022 rok.pdf" (rozmiar: 21305 bajtów)
4. zał. nr 3 do bilansu
Plik: "zał. nr 3 do bilansu -rozl. międzyokresowe 2022 rok.pdf" (rozmiar: 19438 bajtów)

5. zał. nr 4 do bilansu
Plik: "zał. nr 4 należności i zobowiązania do bilansu 2022.pdf" (rozmiar: 28773 bajtów)
6. zał. nr 5 do bilansu
Plik: "zał. nr 5 do bilansu salda 2022 rok GZM.pdf" (rozmiar: 28367 bajtów)
7. zał. nr 6-1 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-1 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 21934 bajtów)
8. zał. nr 6-2 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-2 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 19831 bajtów)
9. zał. nr 3 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-3 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 20353 bajtów)
10. zał. nr 6-4 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-4 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 20353 bajtów)
11. zał. nr 6-5 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-5 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 18330 bajtów)
12. zał. nr 6-6 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 19259 bajtów)
13. zał. nr 6 do bilansu
Plik: "zał. nr 6-razem do bilansu salda f. rem. na 31.12.2022 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 20541 bajtów)
14. zał. nr 7 do bilansu
Plik: "zał. nr 7 do bilansu sprawy sądowe 2022 rok.pdf" (rozmiar: 19482 bajtów)
15. zał. nr 8 do bilansu
Plik: "zał. nr 8 bilans 2022-leasing operacyjny.pdf" (rozmiar: 21156 bajtów)
16. zał. nr 9 do bilansu
Plik: "zał. nr 9 prezentacja funduszy Bilans - 31.12.2022.pdf" (rozmiar: 20790 bajtów)

Sporządzono dnia: 06-02-2023

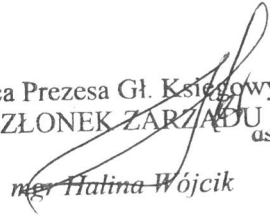
Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:



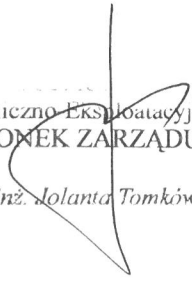
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik



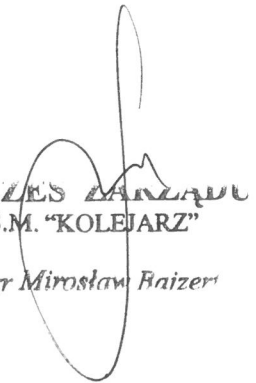
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik



as. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków



PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Baizer

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2022r.

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 31.12.2021r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2022r.
1.	2.	6.	4.	5.	6.
I	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	221 299,14	3 321,00	0,00	224 620,14
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	221 299,14	1 682,27	0,00	222 981,41
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz. I-1)	0,00			1 638,73
II	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	8 315 305,38	331,23	0,00	8 315 636,61
2.	Grunty zabudowane własne	26 747 171,69	0,00	119 941,09	26 627 230,60
	Razem grunty	35 062 477,07	331,23	119 941,09	34 942 867,21
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	57 644 303,32	0,00	202 236,14	57 442 067,18
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	6 754 744,09	46 868,53	67 596,61	6 734 016,01
5.	Transport	190 767,60	0,00	64 660,00	126 107,60
6.	Inne środki trwałe	45 292,75	0,00	0,00	45 292,75
7.	Razem (poz. 1-6)	99 697 584,83	47 199,76	454 433,84	99 290 350,75
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	41 590 976,12	1 498 209,29	261 816,18	42 827 369,23
9.	Wartość netto środków trwałych (poz. 7-8)	58 106 608,71			56 462 981,52
10.	Środki trwałe w budowie	12 249,52	0,00	0,00	12 249,52
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	58 118 858,23			56 476 869,77

Przychody środków trwałych

- a) Grunty w wieczystym użytkowaniu:
Podział działki 107/7 i zniesienie współużytkowania wieczystego wydzielonej działki 107/9 z nieruchomości Garaże Milczańska 331,23
- b) Maszyny i urządzenia techniczne
Serwer do systemu Sol 26 996,53
- c) modernizacja instalacji fotowoltaicznych 19 872,00

Razem przychody 47 199,76

Rozchody środków trwałych

- a) Grunty
- wyodrębnienia praw do gruntów własnych 119 941,09
- b) Budynki i obiekty inżynierii lądowej
- wyodrębnienia praw do mieszkań 202 236,14
- c) Maszyny i urządzenia techniczne
- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych 19 755,44
- likwidacja serwera Sol 34 527,52

- likwidacja kserokopiarki	13 513,65
	67 596,61
d) Transport	
- likwidacja samochodu dostawczego	64 660,00
Razem rozchody (a+b+c)	454 433,84

Przychody wartości niematerialnych i prawnych	
ad.I moduł do programu Sol- odpady komunalne	3 321,00

Środki trwałe w budowie

- budynek mieszkalny 9 Maja 84	12 249,52
--------------------------------	-----------

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 01.02.2023r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowości
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2022 ROK

TREŚĆ	KONTO	B.O. 2022	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2022
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	357 300,00	450,00	9 750,00	348 000,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	39 152 840,20	519 018,31	331 482,74	39 340 375,77
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	22 170 409,35	712 272,02	802 124,94	22 080 556,43
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 083 804,48	609 987,66	613 539,41	1 080 252,73
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	39 004 834,89	489 012,62	712 033,22	38 781 814,29
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	952 993,24	0,00	3 627,69	949 365,55
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-36 397 608,85	-912 919,76	-149 315,01	37 161 213,60
RAZEM		67 391 459,70	1 417 820,85	2 323 242,99	66 486 037,56
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 185 692,93	81 223 496,86	81 253 945,67	1 155 244,12
RAZEM + ZYSK		68 577 152,63	82 641 317,71	83 577 188,66	67 641 281,68

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 02.02.2023 r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomko

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mironław Bajzer

Załącznik nr 3

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2022 rok
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

[zł]

w tym:

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

2 769 293,79
72 866,72
7 546,20
2 849 706,71

Rozliczenia międzyokresowe

w tym:

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

1 922 741,06
40 693,53
694 437,51
2 657 872,10

sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2023-02-14

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajza

Załącznik Nr 4

Szczecin, dnia 2022-02-14

ZARZAD

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARĻĀDU

Z-ca Prezesa

ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

GZM na dzień 31.12.2022 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	salda [-] zł	salda [+] zł
1	11-01-001	Drzymały 16		13 035,57
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	12 711,13	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		12 464,79
4	11-01-004	Kaszubska 27C-27D	54 682,93	
5	11-01-005	Kaszubska 27-27B	24 641,91	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A	73 966,30	
7	11-01-007	Potulicka 9	67 839,78	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		67 722,59
9	11-01-009	Potulicka 23-23B		7 968,45
10	11-01-010	Potulicka 24-24B	3 621,45	
11	11-01-011	Potulicka 25		20 917,79
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	55 709,84	
13	11-01-013	Potulicka 26		39 466,85
14	11-01-014	Potulicka 27	26 090,47	
15	11-01-016	Potulicka 28	50,65	
16	11-01-016	Potulicka 29	208 394,95	
17	11-01-017	Potulicka 40		10 365,36
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		5 058,94
19	11-01-022	Potulicka 33-33B		23 510,67
20	11-01-023	Potulicka 14-17A	3 181,11	
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		5 835,14
22	11-02-003	Mieszka I 102	70 513,77	
23	11-02-004	Mieszka I 104		15 912,69
24	11-02-005	Mieszka I 106	127 117,28	
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B		25 868,26
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		11 698,62
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		6 890,08
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B		9 653,65
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B		949,50
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B		6 847,86
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	21 581,97	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	105 794,41	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	21 840,25	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I	8 382,70	
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		5 597,21
36	11-03-005	9 Maja 1		18 391,51
37	11-03-006	9 Maja 2	3 334,64	
38	11-03-007	9 Maja 3		29 987,26
39	11-03-008	9 Maja 5	15 386,36	
40	11-03-009	9 Maja 6	20 412,88	
41	11-03-010	9 Maja 7	4 299,43	
42	11-03-011	9 Maja 8	16 705,64	
43	11-03-012	9 Maja 9-9G	52 335,53	
44	11-03-013	9 Maja 10	33 938,43	
45	11-03-014	9 Maja 11-11B	564,96	
46	11-03-016	9 Maja 12-18	18 932,57	
47	11-03-016	9 Maja 15-15F	37 683,00	
48	11-03-017	9 Maja 19-25	10 394,67	
49	11-03-018	9 Maja 20-26		8 043,64
50	11-03-019	9 Maja 27-33		14 720,33
51	11-03-020	9 Maja 28-34	12 396,60	
52	11-03-021	9 Maja 35-41		39 597,58
53	11-03-022	9 Maja 36-42		7 118,72
54	11-03-023	9 Maja 44-50	2 394,07	
55	11-03-024	9 Maja 52-58	5 961,92	
56	11-03-025	9 Maja 60-66		17 792,16
57	11-03-026	9 Maja 68-74		7 235,10

58	11-03-027	9 Maja 76-82		32 548,76
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		28 923,30
60	11-03-029	Frysztacka 5-8	7 907,23	
61	11-03-030	Milczańska 34-43	17 214,73	
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	108 545,21	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C	7 598,21	
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	52 430,80	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53	21 748,79	
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	44 952,85	
67	11-03-036	Legnicka 1		38 196,52
68	11-03-037	Legnicka 2		19 933,03
69	11-03-038	Legnicka 3		48 404,82
70	11-03-039	Legnicka 4-7		16 508,30
71	11-03-040	Legnicka 9-12		31 790,16
72	11-03-041	Legnicka 13-16	12 850,68	
74	11-03-042	Legnicka 17-20	3 249,97	
75	11-03-043	Ruska 15-15C		41 013,00
76	11-03-044	Ruska 18-21		31 640,52
77	11-03-045	Ruska 33-33C	5 797,44	
78	11-03-046	Ruska 34-34C	3 821,00	
79	11-03-047	Ruska 35-35C		4 628,16
80	11-03-048	Ruska 13-14A	149 078,57	
81	11-03-049	Ruska 1a-1c		173 269,28
82	11-03-050	Ruska 22-23A	52 591,66	
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		35 545,91
87	11-04-008	Włociańska 24-32		23 747,13
88	11-04-009	Włociańska 14-22		9 369,92
89	11-04-010	Włociańska 4-12	28 965,68	
90	11-04-011	Boryny 4-10		16 563,96
91	11-04-012	Boryny 12-24		88 242,88
92	11-04-013			
93	11-04-014	Boryny 26-38		26 818,68
94	11-04-015			
95	11-04-016	Boryny 40-52		30 085,19
96	11-04-017			
97	11-04-018	Boryny 54	10 724,80	
98	11-04-019	Boryny 56	75 330,78	
99	11-04-020	Boryny 25-37		12 581,19
100	11-04-021			
101	11-04-022	Boryny 39-51	20 112,04	
102	11-04-023			
103	11-04-024	Sierpowa 8-13		14 890,51
104	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B	36 197,51	
105	11-04-045	Budziszyńska 35-36	170 444,55	
106	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		58 305,07
107	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	87 191,38	
108	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		34 503,99
109	11-04-049	Inowrocławska 12-12B	17 276,30	
110	11-04-050	Inowrocławska 11-11B	17 756,02	
111	11-04-051	Budziszyńska 38-40	60 104,17	
112	11-05-001	Cukrowa 15-23	5 191,13	
113	11-05-002	Cukrowa 25-31		26 475,50
114	11-05-003			
115	11-05-004	Cukrowa 33-43	3 196,93	
116	11-06-001	Klemensiewiczza 20-22		39 926,11
117	11-06-002	Klemensiewiczza 12-16	70 744,76	
118	11-06-003	Klemensiewiczza 18	68 627,05	
119	11-06-004	Klemensiewiczza 17	50 422,54	
120	11-06-005	Klemensiewiczza 4-10		17 801,79

121	11-06-006	Klemensiewicza 15	100 833,32	
122	11-06-007	Klemensiewicza 24-28	42 705,32	
123	11-03-057	Ruska(zespół garaży)	833,35	
124	11-03-058	Legnicka(przy zesp. Garaży)	733,33	
125	1103059;60;64	Ruska/Frysztacka	6 956,05	
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		148,58
130	11-06-999	lokale	17,00	
131	11-09-001	pracownie plastyczne		42 404,20
132	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		81 757,18
133	11-10-002	garaże Ruska 2-13		40 148,64
134	11-10-004	garaże Ruska 31-60		94 190,14
135	11-10-005	garaże-Piekary		70 497,31
136	11-10-006	garaże Ruska 61-100		118 402,62
137	11-10-007	Ruska garaże 14-22		16 589,49
138	11-10-013;	legnicka/parkingi		32 702,66
139	11-10-025	Boksy		7 624,18
140	11-10-026	Milczańska-Garaże		2 249,75
141	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		43 893,04
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		4 522,19
146	1103065;1103066	Legnicka (parkingi),Pow.WLK.52a		5 444,01
147	1105006	Cukrowa/Płocka	47,00	
148	11-04-001	Boryny 2	9,20	
149		Kaszubska 27C-1;2;3-mieszk.do sprzedaży	270 971,66	
150	11-10-014	Garaże-Ruska	194,98	
	razem		2 769 293,79	1 922 741,06
	różnica			-846 552,73

Szczecin, 2022-02-14

sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Raizer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Śródmieście	2 056 937,45		956 439,41	-1 100 498,04
2	Mieszka I	348 369,71		219 828,31	-128 541,40
3	Wzg.H		3 497 464,36	2 057 558,94	5 555 023,30
4	Ustronie	921 416,77		161 349,40	-760 067,37
5	Cukrowa	841 048,72			-841 048,72
6	Smolańska	1 548 796,92		241 923,60	-1 306 873,32
7	pracownie plastycz.		12 874,61		12 874,61
8	garaże	5 928,83			-5 928,83
	ogółem	5 722 498,40	3 510 338,97	3 637 099,66	1 424 940,23
	persaldo	-2 212 159,43			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		32 542,52		32 542,52
2	3 Maja 24-24A		8 514,05		8 514,05
3	Łokietka 19-19B		142 085,67		142 085,67
4	Kaszubska 27C-27D	114 374,58			-114 374,58
5	Kaszubska 27-27B	294 344,12		114 299,13	-180 044,99
6	Plac Zwycięstwa 5-5A	278 827,63		56 891,88	-221 935,75
7	Potulicka 9	420 885,88		75 872,56	-345 013,32
8	Potulicka 10-12A		175 759,96		175 759,96
9	Potulicka 23-23B		195 086,92		195 086,92
10	Potulicka 24-24B		107 873,07		107 873,07
11	Potulicka 25	184 346,83		71 570,69	-112 776,14
12	Plac Zwycięstwa 4	174 611,19		25 624,05	-148 987,14
13	Potulicka 26	171 427,92		71 554,71	-99 873,21
14	Potulicka 27	175 633,26		71 649,82	-103 983,44
15	Potulicka 28	169 348,31		70 500,86	-98 847,45
16	Potulicka 29	531 625,32		112 349,10	-419 276,22
17	Potulicka 40	530 605,45		286 126,61	-244 478,84
18	Potulicka 31A-31-c		94 944,57		94 944,57
19	Potulicka 33-33B		94 713,09		94 713,09
20	Potulicka 14-17A		74 460,28		74 460,28
21	Piekary 3A-3B		63 112,91		63 112,91
	ogółem O. Śródmieście	3 046 030,49	989 093,04	956 439,41	-1 100 498,04
	persaldo	-2 056 937,45			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	287 668,31		73 021,81	-214 646,50
2	Mieszka I 104	388 262,72		73 400,70	-314 862,02
3	Mieszka I 106	325 412,31		73 405,80	-252 006,51
4	Powstańców WLKP 4-4B		128 928,26		128 928,26
5	Powstańców Wlkp 5-5B		156 560,96		156 560,96
6	Powstańców Wlkp 6-6B		124 637,61		124 637,61
7	Powstańców Wlkp. 7-7B		98 093,39		98 093,39
8	Powstańców Wlkp 8-8B		129 697,56		129 697,56
9	Powstnców Wlkp 9-9B		77 764,57		77 764,57
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	62 708,72			-62 708,72
	razem O. Mieszka I	1 064 052,06	715 682,35	219 828,31	-128 541,40
	persaldo	-348 369,71			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jolanta Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	388 552,11		110 642,40	-277 909,71
2	Dunikowskiego 30	130 153,79		110 372,40	-19 781,39
3	9 Maja 9H-9I	59 648,62			-59 648,62
4	Ruska 33D-33G		227 611,08		227 611,08
5	9 Maja 1		114 888,40	108 401,76	223 290,16
6	9 Maja 2		57 789,73	107 442,84	165 232,57
7	9 Maja 3		59 643,81	108 451,94	168 095,75
8	9 Maja 5		78 013,91	108 200,18	186 214,09
9	9 Maja 6	20 553,57		107 747,24	87 193,67
10	9 Maja 7		17 567,97	107 525,12	125 093,09
11	9 Maja 8		95 528,43	106 329,59	201 858,02
12	9 Maja 9-9G		72 811,58		72 811,58
13	9 Maja 10	221 732,85		107 137,32	-114 595,53
14	9 Maja 11-11B	39 554,15			-39 554,15
15	9 Maja 12-18		340 198,49		340 198,49
16	9 Maja 15-15F		340 011,73		340 011,73
17	9 Maja 19-25		353 282,31		353 282,31
18	9 Maja 20-26		373 146,17		373 146,17
19	9 Maja 27-33		126 527,70		126 527,70
20	9 Maja 28-34		255 099,83		255 099,83
21	9 Maja 35-41		108 042,17		108 042,17
22	9 maja 36-42		268 891,10		268 891,10
23	9 Maja 44-50		295 160,39		295 160,39
24	9 Maja 52-58		133 205,12		133 205,12
25	9 Maja 60-66		162 371,66		162 371,66
26	9 Maja 68-74		179 366,67		179 366,67
27	9 Maja 76-82		70 541,66		70 541,66
28	9 Maja 42A-D	42 390,80			-42 390,80
29	Frysztacka 5-8	77 085,54			-77 085,54
30	Milczańska 34-43		195 120,81		195 120,81
31	Częstochowska 2-10	448 856,75		298 100,49	-150 756,26
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		701 596,40		701 596,40
33	Powstańców Wlkp 52	766 452,15		110 717,10	-655 735,05
34	Powstańców Wlkp. 53	482 773,77		111 285,00	-371 488,77
35	Powstańców Wlkp. 54	423 881,08		110 284,06	-313 597,02
36	Legnicka 1		148 743,76	108 810,96	257 554,72
37	Legnicka 2		106 205,63	108 331,44	214 537,07
38	Legnicka 3		23 128,23	109 228,38	132 356,61
39	Legnicka 4-7		190 131,31		190 131,31
40	Legnicka 9-12		4 558,65		4 558,65
41	Legnicka 13-16		209 439,12		209 439,12
42	Legnicka 17-20		153 305,58		153 305,58
43	Ruska 15-15C		242 838,99		242 838,99
44	Ruska 18-21		197 770,72		197 770,72
45	Ruska 33-33C		311 522,10		311 522,10
46	Ruska 34-34C		211 941,28		211 941,28
47	Ruska 35-35C		290 649,62		290 649,62

48	Ruska 13-14A		21 147,72		21 147,72
49	Ruska 22-23A	185 175,15			-185 175,15
50	Ruska 1A-C		46 474,86	18 550,72	65 025,58
	razem O. WZg.H.	3 286 810,33	6 784 274,69	2 057 558,94	5 555 023,30
	persaldo	3 497 464,36			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Włociańska 34-42		103 131,41		103 131,41
2	Włociańska 24-32		118 895,63		118 895,63
3	Włociańska 14-22		27 079,13		27 079,13
4	Włociańska 4-12	30 464,46			-30 464,46
5	Boryny 4-10		112 065,42		112 065,42
6	Boryny 12-24		337 427,14		337 427,14
7	Boryny 26-38		106 550,06		106 550,06
8	Boryny 40-52		213 885,57		213 885,57
9	Boryny 54	76 427,11		80 583,40	4 156,29
10	Boryny 56	218 588,66		80 766,00	-137 822,66
11	Boryny 25-29		26 619,66		26 619,66
12	Boryny 31-37	55 063,38			-55 063,38
13	Boryny 39-51	266 560,81			-266 560,81
14	Sierpowa 8-13		99 954,55		99 954,55
15	Dobrzyńska 1-1B	381 734,11			-381 734,11
16	Budziszyńska 35-36	857 332,48			-857 332,48
17	Inowrocławska 8-8B		35 627,17		35 627,17
18	Inowrocławska 9-9B	153 665,99			-153 665,99
19	Inowrocławska 10-10B		185 898,89		185 898,89
20	Inowrocławska 12-12B		115 355,20		115 355,20
21	Inowrocławska 11-11B	31 198,50			-31 198,50
22	Budziszyńska 38-40	332 871,10			-332 871,10
	razem O.Ustronie	2 403 906,60	1 482 489,83	161 349,40	-760 067,37
	persaldo	-921 416,77			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23	442 634,74	
2	Cukrowa 25-31	30 082,17	
3	Cukrowa 33-43	368 331,81	
	razem O. Cukrowa	841 048,72	0,00
	persaldo		-841 048,72

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22		62 689,92		62 689,92
2	Klemensiewicza 12-16		30 832,01		30 832,01
3	Klemensiewicza 18	495 559,27		80 767,80	-414 791,47
4	Klemensiewicza 17	528 979,78		80 767,80	-448 211,98
5	Klemensiewicza 4-10	396 381,60			-396 381,60
6	Klemensiewicza 15	335 510,64		80 388,00	-255 122,64
7	Klemensiewicza 24-28		114 112,44		114 112,44
	razem O. Smolańska	1 756 431,29	207 634,37	241 923,60	-1 306 873,32
	persaldo	-1 548 796,92			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Us. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik nr 7

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2022 rok
 Należności dochodzone na drodze sądowej -(nie uzyskano nakazu-wyroku)
 dla SM "Kolejarz" w Szczecinie

	Nr repertorium	Indeks	adres		kwota
1	76/22	11-01-	Potulicka	o zapłatę	3 395,55
2	75/22	11-01-	Potulicka	o zapłatę	2 313,36
3	73/22	11-02-	Mieszka I	o zapłatę	3 198,69
4	72/22	11-03-	Ruska	o zapłatę	3 116,50
5	70/22	11-03-	Ruska	o zapłatę	3 711,47
6	69/22	11-03-	9 Maja	o zapłatę	5 197,96
7	68/22	11-06-	Klemensiewicza	o zapłatę	2 450,77
8	67/22	11-06-	Klemensiewicza	o zapłatę	4 173,82
9	66/22	11-06-	Klemensiewicza	o zapłatę	5 729,92
10	64/22	11-01-	Łokietka	o zapłatę	3 872,61
11	58/22	11-06-	Klemensiewicza	o zapłatę	12 233,70
	razem				49 394,35

Szczecin, dnia 2022-02-14

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
 CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
 Techniczny- Eksploatacyjny
 CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
 S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2022
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

opłaty leasingowe :

2021 rok	30 016,77
2022 rok	32 360,78
razem	62 377,55

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2022-02-14

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Załącznik do informacji dodatkowej na dzień 31-12-2022 rok

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 080 252,73
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-755 203,63
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	325 049,10
II. Fundusz wkładów budowlanych	
1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	39 361 112,56
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	-30 804 282,00
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	8 556 830,56
III. Fundusz na wykup gruntów	949 365,55
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	-191 753,62
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	295 834,50
V. Fundusz zasobów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	35 743 067,15
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-2 460 307,39
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	33 282 759,76
VI. Fundusz udziałowy	348 000,00
razem fundusz podstawowy	43 757 839,47
Kapitał fundusz zasobowy	
1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	25 677 865,05
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	-2 949 666,96
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	22 728 198,09
razem	66 486 037,56
zysk netto na działalności gospodarczej	1 155 244,12
Razem fundusze	67 641 281,68

Szczecin , dnia 2023-02-14

sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa UŁ Krzysztof
CZŁONKÓW ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

184

Z-ca Prezesa
do Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONKÓW ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. Chojnacki

mgr inż. Jolanta Tomków

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
ul. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
TEL. 67 215 20 21, kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania finansowego za
2022 rok

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLEJARZ”
ul. 9-go Maja 17
70-136 Szczecin

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła marzec 2023 r.

**Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego badania
finansowego za 2022 rok
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ” w Szczecinie ul. 9-go Maja 17,
70-136 Szczecin**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Szczecinie ul. 9-go Maja 17, 70-136 Szczecin, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach” tekst jednolity - Dz. U. z 2022 poz. 1302 z późn. zm.). Nasza

odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania (Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego).

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania Kluczowy Biegły Rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. zostało zbadane w imieniu Kancelarii Audytorsko-Księgowej przez Bożenę Kłos z siedzibą w Szczecinie ul. Kolumba 86 wpisaną na listę w firm audytorskich pod numerem 3288 i uzyskało w sprawozdaniu z badania opinię bez zastrzeżeń.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa, statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem. Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na

podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania Biegłego Rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone

zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym Bieglym Rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest mgr Tadeusz Stefek działający w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 912 w imieniu której Kluczowy Biegly Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

mgr Tadeusz STEFEK

NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR

KLUCZOWY BIEGLY REWIDENT

przeprowadzający badanie w imieniu:

**Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz
i Doradztwa Finansowo-Księgowych
„FIN-RACH” Sp. z o.o.**

ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 Pila

Nr 912 na liście KRBR

Pila 03.03.2023 rok

Podpis elektroniczny



Dokument
podpisany przez
Tadeusz Stefek
Data: 2023.03.03
08:58:44 CET

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
ul. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
TEL. 67 215 20 21, kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912

**INFORMACJA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2022 rok**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
ul. 9-GO Maja 17, Szczecin**

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła marzec 2023 r.

INFORMACJA

z badania sprawozdania finansowego za 2022 rok Spółdzielni
Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Szczecinie ul. 9-go Maja 17,
70-136 Szczecin.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy w Szczecinie za nr KRS 0000066138, posiada ona nadany jej w dniu 08.06.1993 roku numer identyfikacji podatkowej NIP 852-040-49-14 oraz statystycznej w systemie REGON 000489544.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze” – ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2021 roku, poz. 648 z późn. zm.), oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2021 r. poz. 1208 późn. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2022 roku 51,9 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Zarząd Spółdzielni stanowią:
 - mgr Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu,
 - mgr inż. Jolanta Tomków - Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
 - mgr Halina Wójcik - Zastępca Prezesa - Główny Księgowy.
5. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 81.814.097,09 złotych,



- c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022 wykazujący zysk netto w kwocie 1.155.244,12 zł,
 - d) Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2022 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 935.870,95 zł,
 - e) Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2022 o kwotę 1.077.490,32 zł,
 - f) Dodatkowe informacje i objaśnienia.
6. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. zostało zbadane w imieniu Kancelarii Audytorsko-Księgowej przez Bożenę Kłos z siedzibą w Szczecinie ul. Kolumba 86 wpisaną na listę w firm audytorskich pod numerem 3288 i uzyskało w sprawozdaniu z badania opinię bez zastrzeżeń.
7. Sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/2022 obradującego w dniach 29.05 do 09.06.2022 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2021 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2022 r.

Uchwałą 3/2022 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 29.05 do 09.06.2022 r. zysk (nadwyżka bilansowa) netto w kwocie 1.185.692,93 zł za 2021 rok został przeznaczony na cele zapisane w statucie w Spółdzielni.

Członkom Zarządu udzielono absolutorium.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XIII Wydział KRS w dniu 21.06.2022 r.

8. Uchwałą 36/2022 Rady Nadzorczej w dniu 17.11.2022 roku Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B, została powołane do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” za lata 2022 i 2023.



Podmiot uprawniony do badania - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B jest wpisany na listę pod numerem 912, a w jego imieniu badanie przeprowadził:

- mgr Tadeusz Stefek, wpisany do rejestru i na listę Biegłych Rewidentów wykonujących zawód Biegłego Rewidenta - numer uprawnień 3849.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie Biegły Rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.

9. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do sporządzenia sprawozdania z badania.

W czasie badania nie korzystano z protokołów kontroli zewnętrznych dotyczących działalności Spółdzielni w 2022 roku.

10. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia udostępniła Biegłemu Rewidentowi prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do sporządzenia sprawozdania z badania przez Biegłego Rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

11. Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastąpienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.



12. Sprawozdanie z badania i informacja zostały opracowane przez Biegłego Rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej wymaganej przez art. 84 ustawy o Biegłych Rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11.05.2017 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.).

13. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego stanowi załącznik nr 1.

Spółdzielnia za 2022 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego nieznacznie zwiększyły się :

- I i II z 2,25 do 2,28,
- III z 1,85 do 1,87.

Wskaźniki płynności informują o dobrej sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.

Zmniejszyły się wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku:

- w lokali mieszkalnych z 6,27 % do 5,78 %,
- w lokalach użytkowych z 18,97 % do 17,40 %.

Zmniejszył się wskaźnik obrotu zobowiązań z 46,76 dnia do 27,56 dnia.

Wskaźnik obrotu należnościami zmniejszył się z 15,74 roku ubiegłego do 14,9 dnia w 2022 roku.

14. Na podstawie zebranego materiału stwierdzamy, że Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową i jest wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z kontrahentami, bankami, urzędami skarbowymi.



B. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni uchwałą 157/08 w dniu 18.06.2008 roku zasady (politykę) rachunkowości zgodnie z § 4, 5, 7 i 8 ustawy o rachunkowości. Nowe zasady rachunkowości Zarząd zatwierdził uchwałą 12/2014 w dniu 24.01.2014 roku.
2. Ewidencja spełnia wszystkie wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217), ZPK jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.

Ewidencja księgowa dokonywana jest przy pomocy techniki komputerowej. Spółdzielnia dysponuje instrukcją użytkowania systemu FK.

3. Archiwowanie danych odbywa się poprzez emisję i przechowywanie wydruków, tabulogramów oraz kopiowania na trwałych nośnikach.
4. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów sprawdzonych i zadekretowanych stosownie do ustaleń zawartych w zakładowej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów.
Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych. Operacje gospodarcze są udokumentowane w sposób kompletny i przejrzysty oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.
5. System kontroli wewnętrznej wynika z instrukcji obiegu dokumentów i jest powiązany z systemem księgowości. Oparty jest na podziale funkcji i jest ściśle powiązany z zakresami czynności pracowników. Prowadzone są kontrole na stanowiskach pracy według podziału funkcji.



6. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) Spółdzielnia przechowuje elektroniczne kopie na serwerze wewnętrznej sieci komputerowej.
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

7. Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury:
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2022 r.,
 - środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2022 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2022 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2022 r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - środki trwałe na dzień 31.12.2022 r.
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2022 r.
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2022 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2022 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2022 r.
 - kapitały własne na dzień 31.12.2022 r.

8. Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu



art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

9. Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2022 r. wynosi 56.648.707,67 zł

w tym:

- wartości niematerialne i prawne	1.638,73 zł
- grunty własne i wieczystym użytkowaniu	32.040.822,42 zł
- budynki i budowle	22.098.760,19 zł
- urządzenia i maszyny	2.323.398,91 zł
- środki trwałe budowie	12.249,52 zł
- z tytułu wykupu gruntów	68.871,44 zł
- inwestycje długoterminowe	102.966,46 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Spółdzielnia stosuje właściwe stawki umorzeniowe środków trwałych, w związku z czym naliczona wartość umorzenia i amortyzacji jest prawidłowa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się według stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 2587 z późniejszymi zmianami).

W 2022 roku Spółdzielnia nie przeprowadzała inwentaryzacji środków trwałych. Ostatnia przeprowadzona inwentaryzacja odbyła się w 2019 roku.



(.)

299

Prawidłowo zastosowano stawki umorzenia wartości niematerialnych i prawnych.

Aktywa trwałe są prawidłowo ewidencjonowane. Do bilansu naniesiono wielkości liczbowe wynikające z ewidencji księgowej.

2. AKTYWA OBROTOWE

1. Materiały na dzień 31.12.2022 roku nie występują.

Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji gospodarki materiałowej. Wszystkie zakupione materiały wynikają z potrzeb Spółdzielni są zużywane i bezpośrednio ujmowane w koszty Spółdzielni. Ujęcie ewidencyjne prawidłowe.

2. Należności

Stan należności na dzień 31.12.2022 r. wynosi 1.714.283,55 zł

i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług 513.722,14 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat 2.778.190,18 zł
- w tym:
 - lokale mieszkalne 2.164.936,99 zł
 - lokale użytkowe 613.253,19 zł
- należności zasądzone 42.706,86 zł
- rozrachunki z członkami z tytułu kredytu 54,27 zł
- pożyczki z ZFŚS 24.200,00 zł
- ubezpieczenia 68.542,09 zł
- kaucje gwarancyjne 2.256,39 zł
- pozostałe należności 110.736,43 zł

Razem 3.540.408,36 zł

Minus aktualizacja należności 1.826.124,81 zł

Ujęto w bilancie 1.714.283,55 zł



W toku analizy zapisów nie stwierdzono sald przedawnionych. Stan należności został ustalony prawidłowo.

Zmniejszyły się wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku:

- w lokali mieszkalnych z 6,27 % do 5,78 %,
- w lokalach użytkowych z 18,97 % do 17,40 %.

Należności z budżetu nie występują.

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 20.592.299,16 zł

w tym:

- | | |
|--|------------------|
| - środki pieniężne w kasie | 46.078,26 zł |
| - środki pieniężne na rachunku bieżącym | 5.491.554,98 zł |
| - rachunek wkładów mieszkaniowych | 42.237,00 zł |
| - środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat | 15.006.974,46 zł |
| - rachunek funduszy | 4.651,35 zł |
| - środki pieniężne w drodze | 803,11 zł |

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2022 r. i jest potwierdzony protokołem kontroli kasy na powyższy dzień.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są potwierdzone przez banki.

Salda prawidłowe i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.

4. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Stan rozliczeń na dzień 31.12.2022 roku wynosi 2.849.706,71 zł

Rozliczenia stanowią:

- | | |
|---|-----------------|
| • nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów mieszkaniowych z funduszu remontowego nad uzyskanymi wpływami | 2.769.293,79 zł |
| • koszty poniesione w 2022 r. a dotyczące roku 2023 | 80.412,92 zł |



(9)

w tym:

- ubezpieczenie majątku	72.866,72 zł
- prenumerata	7.546,20 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji sprawozdania.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2022 roku wynosi 67.641.281,68 zł

w tym:

- fundusz z przeszacowania zasobów	22.728.198,76 zł
- fundusz udziałowy	348.000,00 zł
- fundusz zasobowy	33.282.759,76 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	325.049,10 zł
- fundusz wkładów budowlanych	8.556.830,56 zł
- fundusz wkładów użytkowych	295.834,50 zł
- fundusz na wykup gruntów	949.365,55 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto	1.155.244,12 zł

Ewidencja funduszy wkładów prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków i użytkowników lokali. Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń. Wysokość funduszy wynika z prawidłowo prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

Kapitały własne Spółdzielni wynikają z urządzeń księgowych i zostały prawidłowo wykazane w pasywach bilansu.

5. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Na koniec roku występuje saldo 3.155.476,87 zł



(10)

214

i dotyczy:

- | | |
|--|-----------------|
| - kredytów długoterminowych zaciągniętych na termomodernizację | 2.075.446,80 zł |
| - kaucji gwarancyjnych lokali użytkowych oraz kaucji dotyczących robót remontowych | 1.080.030,07 zł |

Stan kredytów zgodny z potwierdzeniami bankowymi. Stan kredytów prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

2. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	6.892.227,82 zł
------------------------------------	-----------------

z tego:

- | | |
|--|-----------------|
| - rozrachunki z dostawcami i odbiorcami usług | 3.186.544,81 zł |
| - zobowiązania z tytułu użytkowania lokali | 1.677.537,92 zł |
| - rozliczenia z tytułu kosztów sądowych | 14.231,75 zł |
| - kaucje lokale użytkowe | 427.823,94 zł |
| - rozliczenia z tytułu wadium | 107.958,00 zł |
| - kaucje lokale mieszkalne | 62.132,16 zł |
| - rozliczenia z tytułu wkładów | 3.030,25 zł |
| - kaucje gwarancyjne | 353.163,49 zł |
| - wobec budżetu | 365.933,35 zł |
| - rozliczenia z tytułu niepodjętych wkładów i udziałów | 649.175,88 zł |
| - pozostałe zobowiązania | 44.696,27 zł |

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2022 roku.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- | | |
|---|---------------|
| - podatek VAT rozliczenie za miesiąc grudzień 2022 roku | 49.951,00 zł |
| - podatek dochodowy od osób fizycznych | 35.635,00 zł |
| - podatek dochodowy od osób prawnych | 124.818,00 zł |
| - ZUS | 147.231,35 zł |
| - PFRON | 8.298,00 zł |

Razem

365.933,35 zł



(1)

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są realne prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2022 rok.

4. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 1.467.238,62 zł

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	28.851,35 zł
- fundusz remontowy	1.424.940,23 zł
- inne fundusze	13.447,04 zł

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z analitycznej ewidencji prowadzonej na nieruchomości wynika, że:

- na 47 nieruchomościach występuje saldo debetowe oznaczające nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami w kwocie (-)	9.849.731,55 zł
- na 70 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+)	11.274.671,78 zł
Stan funduszu	1.424.940,23 zł

W sprawozdaniu finansowym stany funduszu remontowego wykazano:

- nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami ujęto w sprawozdaniu jako rozliczenia międzyokresowe czynne:	
- krótkoterminowe w kwocie	2.769.293,79 zł
- stan funduszu wykazanego w funduszach specjalnych	1.424.940,23 zł

Naliczenie funduszy dokonano we właściwych wysokościach. Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

5. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę	2.657.872,10 zł
i dotyczą:	
- nadwyżki przychodów nad kosztami	
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1.922.741,06 zł
- przychodów przyszłych okresów	40.693,53 zł
- otrzymane dotacje na panele fotowoltaiczne	694.437,51 zł

6. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	39.841.391,69 zł
Zmiana stanu produktów gzm	877.150,82 zł
Pozostałe przychody operacyjne	425.332,94 zł
Przychody finansowe	367.617,87 zł
Razem przychody	41.511.493,32 zł

2) Koszty

Koszty według rodzaju	39.712.003,54 zł
Pozostałe koszty operacyjne	247.905,07 zł
Koszty finansowe	95.599,59 zł
Razem koszty	40.055.508,20 zł

Zysk brutto	1.455.985,12 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2022 rok	300.741,00 zł
Zysk brutto na działalności gospodarczej	1.155.244,12 zł



(13)

217

Koszty i przychody kształtujące wynik zostały ustalone w sposób kompletny i prawidłowy. Rachunek zysków i strat został sporządzony na podstawie ewidencji przychodów i kosztów i odzwierciedla prawidłowe wielkości.

7. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zysk brutto	1.455.985,12 zł
--------------------	------------------------

Szczegółowe rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym zyskiem brutto przedstawia załącznik do informacji dodatkowej z którego wynika:

Dochód podlegający opodatkowaniu	1.582.845,01 zł
Podstawa do opodatkowania	1.582.845,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2022 rok	300.741,00 zł
Zysk netto	1.155.244,12 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościami przedstawiają się następująco:

1) Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży	11.407.904,09 zł
- przychody ze sprzedaży	11.408.921,13 zł

Wynik – nadwyżka przychodów nad kosztami (+)	1.017,04 zł
--	-------------

2) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i eksploatacja

- koszt własny sprzedaży	26.781.040,57 zł
- koszty finansowe	0,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne	127.914,71 zł

Razem koszty	26.908.955,28 zł
--------------	------------------



- przychody ze sprzedaży	25.706.563,47 zł
- przychody finansowe	57.673,13 zł
- pozostałe przychody operacyjne	266.550,82 zł

Razem przychody	<u>26.030.787,42 zł</u>
-----------------	-------------------------

Nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	878.167,86 zł
--------------------------------------	---------------

Łącznie nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	877.150,82 zł
--	---------------

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe. Saldo rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.12.2022 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 846.552,73 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 70 nieruchomościach mieszkalnych (+)	1.922.741,06 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 80 nieruchomościach mieszkalnych (-)	2.769.293,79 zł

Razem nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	<u>846.552,73 zł</u>
--	----------------------

3) Działalność gospodarcza

- przychody ze sprzedaży usług	2.855.064,29 zł
- pozostałe przychody operacyjne	309.944,74 zł
- przychody finansowe	29.624,92 zł

Razem przychody	<u>3.194.633,95 zł</u>
-----------------	------------------------

- koszt własny sprzedaży usług	1.618.658,47 zł
- koszty finansowe	0,00 zł



- pozostałe koszty operacyjne	119.990,36 zł
Razem koszty	<u>1.738.648,83 zł</u>
Wynik finansowy - nadwyżka kosztów nad przychodami	1.455.985,12 zł
Minus podatek dochodowy od osób prawnych	300.741,00 zł
Wynik finansowy netto	1.155.244,12 zł

Wynik został prawidłowo ustalony i ujęty w sprawozdaniu jako wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) netto.

A. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujące stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2022 r. stanowi kwotę 20.592.299,16 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2022 o kwotę 1.077.490,32 zł.

B. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2022 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 935.870,95 zł.

C. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do informacji dodatkowej.



D. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy rachunkowości i wyczerpuje tematykę tam zawartą odzwierciedlającą jednocześnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku.

E. INFORMACJE KOŃCOWE

Zakres i sposób przeprowadzonych badań poszczególnych zagadnień wynika ze sporządzonej w toku badania dokumentacji roboczej, przechowywanej w biurze Spółki „FIN-RACH”.

Niniejsza informacja zawiera 17 stron kolejno ponumerowanych.

W załączeniu wężłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 03.03.2023 rok

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT


mgr Tadeusz Stefek
br ewid 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 P I Ł A
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		2,12	2,25	2,28
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		2,12	2,25	2,28
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		1,75	1,85	1,87
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	10,7	15,74	14,9
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	10,86	46,76	27,56
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	-	-	-
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	24,13	16,51	17,32
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	115,4	117,6	119,4
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	86,7	87,2	86,5
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	6,15	6,27	5,78
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	20,30	18,97	17,40

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Józef Siefek
nr ewid. 3849PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 04-920 PILA
tel. 067 216 20 21PREZES Zarządu
mgr Józef Siefek

Przedstawienie
sprawozdania
Rady Nadzorczej
za 2022 r.

**Uchwała 12/2023
z dnia 24 kwietnia 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

§ 1

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

§ 2

Rada Nadzorcza przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

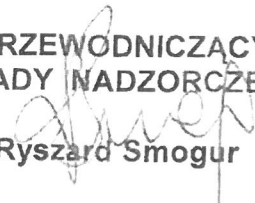
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za 2022 rok

Szczecin, kwiecień 2023 rok

Spis treści

1. Uwagi wstępne	3
2. Skład Rady Nadzorczej	3
3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą	5
4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni	5
5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym	6
6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2022 rok	6
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2022 rok	6
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu	7
9. Informacja o przeprowadzonej lustracji	8
10. Wnioski końcowe	8

1. Uwagi wstępne

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. 2021 r. poz. 648)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. 2023 r. poz. 438)
- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni

W dniu 26.10.2022 roku zarejestrowano Statut SM „Kolejarz” z uchwalonymi zmianami w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z mocy prawa Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

2. Skład Rady Nadzorczej

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. p. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| | – Przewodniczący Komisji |
| | Członkowsko - Regulaminowej |
| 2. p. Marek Czerniawski | – Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| | – Przewodniczący Komisji |
| | Inwestycyjno – Remontowej |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz |
| 4. p. Barbara Witek | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 5. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 6. p. Anna Kolec | – Członek |
| 7. p. Halina Siewiorek | – Członek |
| 8. p. Piotr Ryczek | – Członek |
| 9. p. Nela Stolarczyk | – Członek |

Poszczególne Komisje działały następująco:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| 1. Komisja Rewizyjna | |
| Przewodnicząca | – Barbara Witek |
| Z – ca Przewodniczącej | – Katarzyna Dziurdzikowska |
| Sekretarz | – Anna Kolec |
| 2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa | |
| Przewodniczący | – Marek Czerniawski |
| Z – ca Przewodniczącego | – Nela Stolarczyk |
| Sekretarz | – Krzysztof Karaśkiewicz |
| 3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa | |
| Przewodniczący | – Ryszard Smogur |
| Z – ca Przewodniczącego | – Piotr Ryczek |
| Sekretarz | – Halina Siewiorek |

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła:

- 11 posiedzeń plenarnych (w tym 2 nadzwyczajne)
- 9 posiedzeń Komisji Rewizyjnej
- 9 posiedzeń Komisji Inwestycyjno – Remontowej
- 9 posiedzeń Komisji Członkowsko - Regulaminowej

W okresie sprawozdawczym odbyły się dwa Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia i jedno Walne Zgromadzenie zorganizowane w trybie stacjonarnym.

Pierwsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w terminie od 22.03.2022 r. do 31.03.2022 r. i dotyczyło zatwierdzenia warunków formalnych umożliwiających realizację przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego przy ulicy 9 Maja 84”

Drugie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w terminie od 25.05.2022 r. do 09.06.2022 r. Miało na celu zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2021 r, zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021 i podziału nadwyżki bilansowej.

Wszystkie poddane pod głosowanie uchwały zostały przyjęte większością oddanych głosów.

Trzecie Walne Zgromadzenie w trybie stacjonarnym odbyło się w terminie od 20.09.2022 r. do 10.10.2022 r. Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kadencję od 2022 r. do 2025 r.

W dniu 13.10.2022 r. Rada Nadzorcza, w obecności Przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia p. Marka Czerniawskiego ukonstytuowała się.

Rada obecnie działa w następującym składzie:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. p. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| | – Przewodniczący Komisji |
| | Członkowsko - Regulaminowej |
| 2. p. Krzysztof Kujawski | – Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| | – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 3. p. Nela Stolarczyk | – Przewodnicząca Komisji |
| | Inwestycyjno Remontowej |
| 4. p. Halina Siewiorek | – Sekretarz |
| 5. p. Barbara Cieślak | – Członek |
| 6. p. Magdalena Janiak | – Członek |
| 7. p. Hanna Matusz | – Członek |
| 8. p. Magdalena Stróżewska | – Członek |
| 9. p. Teresa Śliwa | – Członek |

Komisje Rady Nadzorczej działają w następującym składzie:

1. Komisja Rewizyjna
Krzysztof Kujawski – Przewodniczący
Teresa Śliwa
Barbara Cieślak
2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa
Nela Stolarczyk – Przewodnicząca
Hanna Matusz
Magdalena Stróżewska

3. Komisja Członkowsko – Regulaminowa
Ryszard Smogur – Przewodniczący
Halina Siewiorek
Magdalena Janiak

3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą

Rada Nadzorcza, realizując swoje zadania i obowiązki, kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz opiniami i postanowieniami sądów.

Żaden Członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez Radę, szczególnie w kontekście zapisów § 33 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje, w których Członkowie Rady, w wyniku konfliktu interesów, musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz od głosowania nad uchwałami.

Nowo wybrana Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki, odbyła w okresie sprawozdawczym:

- 4 posiedzenia plenarne
- 3 posiedzenia Komisji Rewizyjnej,
- 3 posiedzenia Komisji Inwestycyjno-Remontowej,
- 3 posiedzenia Komisji Członkowsko-Regulaminowej.

Rada Nadzorcza w 2022 roku podjęła 37 uchwał. Rada zajmowała również stanowisko w sprawach objętych porządkiem obrad, co do których podjęcie uchwały nie jest konieczne. Z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz poszczególnych Komisji zostały sporządzone protokoły, które wraz z pozostałą dokumentacją, przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w Szczecinie.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje obowiązki osobiście przez cały okres objęty sprawozdaniem, a w szczególności na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał.

4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała według planów pracy poszczególnych komisji. Swoją pracę Rada Nadzorcza opierała na przepisach wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”. Praca Rady Nadzorczej była zgodna z ramowym, zatwierdzonym planem pracy Rady na rok 2022, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń dla Zarządu, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami dokonywanymi przez poszczególne komisje problemowe.

5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych pełniła funkcję uchwałodawczą, nadzorującą i kontrolną.

W toku swej pracy Rada Nadzorcza podjęła uchwały regulujące różne dziedziny działalności Spółdzielni, w tym m.in.:

- uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych na 2023 rok, zatwierdzenie korekt planu remontowego na 2022 rok),
- uchwałę w sprawie udostępnienia lokalu mieszkalnego uchodźcom z Ukrainy,
- uchwałę w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej spółdzielni,
- uchwałę w sprawie zmiany regulaminu wynagradzania Członków Zarządu SM „Kolejarz”,
- uchwały zatwierdzające zmiany regulaminów SM „Kolejarz”
- uchwałę zatwierdzającą plan pracy Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, w okresie sprawozdawczym, wykonywała swoje statutowe obowiązki poprzez:

- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2022 r., windykacji zaległości za 2021 r.,
- kontrolę sposobu załatwiania spraw przez Zarząd,
- opiniowanie wniosków i uwag otrzymanych od poszczególnych Rad Osiedli,
- analizowanie i opiniowanie pism od lokatorów adresowanych bezpośrednio do Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przeprowadziła jedną kontrolę. Rada Nadzorcza oceniła prawidłowość zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych przez SM Kolejarz, w tym umowy o dofinansowanie na realizację projektu „Montaż instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 200 kW na potrzeby SM Kolejarz”.

Rada Nadzorcza informuje, że protokół z kontroli jest dostępny dla wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni. Z jego treścią można zapoznać się w pokoju 101 w siedzibie Spółdzielni przy ul. 9 Maja 17.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na prace remontowe, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz na wynajem lokali użytkowych.

6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2022 rok

Rada Nadzorcza SM „Kolejarz”, w 2022 r., uchwałą nr 36/2022 z dnia 17.11.2022 r. dokonała wyboru biegłego rewidenta – Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin – Rach ” Sp. z o.o.

Wybór biegłego do badania sprawozdania Zarządu z działalności obowiązuje przez dwa lata.

7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2022 rok

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta p. Tadeusza Stefka, wyrażonej w raporcie z dnia 03 marca 2023 r. stwierdza, że sprawozdanie finansowe

Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Zaprezentowane dane finansowe w sposób wyczerpujący informują o stanie majątku Spółdzielni oraz jej kondycji finansowej.

8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu

Do kompetencji Rady Nadzorczej w ramach polityki kadrowej należy:

- ustalanie liczby członków Zarządu Spółdzielni,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- wybór składu Zarządu Spółdzielni,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów wszystkich lub poszczególnych członków Zarządu,
- delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu,
- ustalenie dla Zarządu wynagrodzenia,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.

W 2022 roku Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

- | | |
|--------------------|---|
| - Mirosław Bajzert | - Prezes Zarządu, |
| - Jolanta Tomków | - Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
Członek Zarządu |
| - Halina Wójcik | - Z-ca Prezesa Główna Księgowa,
Członek Zarządu |

Rada Nadzorcza pragnie podkreślić że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” pracuje w niezmiennym składzie od kwietnia 2012 r. Umożliwia to stabilną i rzetelną pracę Zarządu oraz dobrą współpracę z Radą Nadzorczą.

Uchwałą nr 2/2023 roku Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedłożone do zaakceptowania sprawozdanie finansowe Zarządu za 2022 rok.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Zarządu poprzez:

- analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu,
- uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od Członków Zarządu w trakcie posiedzeń poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej,
- kontrolę prawidłowości procedur przeprowadzonych przez Zarząd w zakresie m. in. poniesionych wydatków na remonty budynków Spółdzielni, windykacji należności,
- analizowanie skarg wnoszonych przez mieszkańców,

Rada Nadzorcza uważa, że Zarząd Spółdzielni wykonywał w okresie sprawozdawczym i nadal wykonuje swoje obowiązki zgodnie z wymogami formalno-prawnymi, a jego praca przynosi pozytywne efekty. Jest to m.in. wynikiem przyjętej polityki w zakresie realizacji ścisłej współpracy z Zarządem i Radami Osiedli oraz z Kancelarią Radców Prawnych.

9. Informacja o przeprowadzonej lustracji

W SM „Kolejarz”, w dniach 15.09.2022 roku 15.11.2022 roku przeprowadzono badanie lustracyjne, które objęło całokształt działalności spółdzielni w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12. 2021 r.

Na podstawie protokołu z lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przekazał do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. W dalszym ciągu podejmować działania w zakresie zniwelowania nadwyżek kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. W dalszym ciągu podejmować niezbędne działania w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

10. Wnioski końcowe

Mając na uwadze dalszy, stabilny rozwój SM Kolejarz i systematyczną poprawę warunków mieszkaniowych członków i mieszkańców na poszczególnych osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady Nadzorczej oraz Zarządu powinny być:

- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi oraz Radom Osiedli za dotychczasową współpracę i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2022 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 i udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium,
- uchwalenie proponowanych zmian do Statutu Spółdzielni.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Halina Siewiorek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Smogur

Podjęcie uchwał w sprawach:

- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 31.12 2022 r.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 r.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
- Udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2022 r.



Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2022 roku.

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

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w roku 2022.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

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

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 81 814 097,09 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów osiemset czternaście tysięcy dziewięćdziesiąt siedem zł 09/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022 zamykający się zyskiem netto 1 155 244,12 zł (słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści cztery zł 12/100),
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2022 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 935 870,95 zł (słownie: dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt zł 95/100),
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2022 o kwotę 1 077 490,32 zł (słownie: jeden milion siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt zł 32/100),
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 2023 r.

**Uchwała nr 5/2023
z dnia 27 marca 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2022
Panu Mirosławowi Bajertowi – Prezesowi Zarządu

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

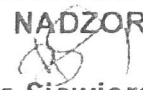
Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2022 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

**o udzielenie absolutorium
Panu Mirosławowi Bajertowi Prezesowi Zarządu
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

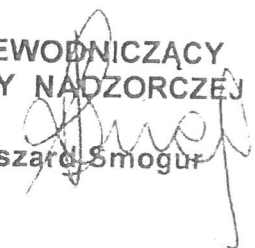
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Sięwiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**Uchwała nr 62023
z dnia 27 marca 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2022
Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2022 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

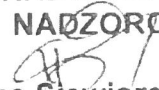
o udzielenie absolutorium

**Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

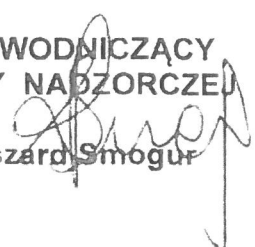
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**Uchwała nr 7/2023
z dnia 27 marca 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2022
Pani Halinie Wójcik – Zastępcy Prezesa Zarządu Główniej Księgowej

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2022 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

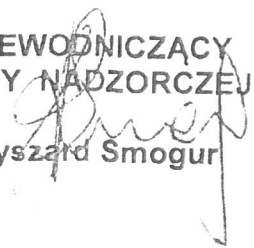
**o udzielenie absolutorium
Pani Halinie Wójcik Zastępcy Prezesa Zarządu Główniej Księgowej
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Mirosławowi Bajzertowi**, Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Jolancie Tomków**, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Halinie Wójcik**, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”, po rozpatrzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z działalności w roku 2022.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Barbarze Cieślak, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 13 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Barbarze Cieślak**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 13 października 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Katarzyna Szczępała
radca prawny

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Markowi Czerniawskiemu, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 października 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Markowi Czerniawskiemu**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 12 października 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Katarzynie Dziurdzikowskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 października 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Katarzynie Dziurdzikowskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 12 października 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Magdalenie Janiak, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 13 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Magdalenie Janiak**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 13 października 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Krzysztofowi Karaśkiewiczowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 października 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Krzysztofowi Karaśkiewiczowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 12 października 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Annie Kolec, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 października 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Annie Kolec**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 12 października 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Hannie Matusz, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 13 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Hannie Matusz**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 13 października 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Piotrowi Ryczkowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 października 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Piotrowi Ryczkowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 12 października 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Siewiorek, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Halinie Siewiorek**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Ryszardowi Smogurowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Ryszardowi Smogurowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Neli Stolarczyk, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Neli Stolarczyk**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Magdalenie Stróżewskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 13 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Magdalenie Stróżewskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 13 października 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Teresie Śliwa, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 13 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Teresie Śliwa**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 13 października 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Barbarze Witek, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 października 2022 r.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Barbarze Witek**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 12 października 2022 roku.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Podjęcie uchwały
w sprawie podziału
nadwyżki bilansowej.

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2022 w kwocie 1 155 244,12 zł.

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

§ 1

Walne Zgromadzenie przeznacza nadwyżkę bilansową w kwocie **1 155 244,12 zł** (sł. zł. jeden milion sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści cztery 12/100) z działalności gospodarczej za rok 2022 na następujące cele:

1. 575 581,07 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 r.,
2. 400 000,00 zł – na fundusz remontowy,
3. 175 000,00 zł – na fundusz zasobowy,
4. 4.663,05 zł – na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn.2023 r.

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

Podjęcie uchwały
w sprawie zniesienia
współużytkowania
wieczystego działki gruntu nr
83/7 przy ul. Milczańskiej 33
w Szczecinie i zniesienia
współwłasności budynku
znajdującego się na tym
gruncie wraz z podziałem
nieruchomości



**Uchwała nr 8 /2023
z dnia 24 kwietnia 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu przy ul. Milczańskiej 33 w Szczecinie i zniesienia współwłasności budynku znajdującego się na tym gruncie wraz z podziałem nieruchomości

Działając na podstawie §36 ust. 1 pkt 1.3. Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie:

§ 1

Wyraża zgodę na:

1. zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działki nr 83/7, położonej w Szczecinie przy ul. Milczańskiej 33, o powierzchni 0,0338 ha, obręb ewidencyjny 326201_1.1056, Śródmieście 56, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00142639/7, poprzez podział fizyczny nieruchomości gruntowej na dwie osobne działki gruntu, których granica przebiegać będzie wzdłuż pionowej płaszczyzny, która tworzona jest przez ścianę rozdzielającą budynek niemieszkalny, na całej wysokości od fundamentów do przekrycia dachu, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości załączoną do wniosku Spółdzielni, tj. na następujące działki:
 - działkę nr 83/10, o powierzchni 0,0135 ha, do której prawo użytkowania wieczystego zostanie przyznane Stanisławowi
 - działkę nr 83/11 o powierzchni 0,0203 ha, do której prawo użytkowania wieczystego zostanie przyznane Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. zniesienie współwłasności budynku niemieszkalnego położonego w Szczecinie przy ul. Milczańskiej 33, o powierzchni 161,36 m², dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00142639/7, poprzez podział fizyczny budynku na dwie osobne nieruchomości budynkowe, których granica przebiegać będzie wzdłuż pionowej płaszczyzny, która tworzona jest przez ścianę rozdzielającą budynek niemieszkalny na całej wysokości od fundamentów do przekrycia dachu, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości załączoną do wniosku Spółdzielni, tj. na następujące budynki:
 - budynek nr U1, o powierzchni 80,68 m², do którego prawo własności zostanie przyznane Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
 - budynek nr U2, o powierzchni 80,68 m², do którego prawo własności zostanie przyznane Stanisławowi
3. zniesienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr U2 położonego w Szczecinie przy ul. Milczańskiej 33, o powierzchni 80,68 m², dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00156770/8,
4. przyznanie dopłaty niepieniężnej Stanisławowi poprzez przyznanie mu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – niezabudowanej działki nr 107/9, położonej w Szczecinie przy ul. Milczańskiej, o powierzchni 0,0034 ha, obręb ewidencyjny 326201_1.1056, Śródmieście 56, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00262250/3, które to prawo użytkowania wieczystego przysługuje na dzień podjęcia niniejszej uchwały Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Stewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Uchwała nr/2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie: zniesienia współużytkowania wieczystego działki gruntu nr 83/7 przy ul. Milczańskiej 33 w Szczecinie i zniesienia współwłasności budynku znajdującego się na tym gruncie wraz z podziałem nieruchomości

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

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie wyraża zgodę na:

1. zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działki nr 83/7, położonej w Szczecinie przy ul. Milczańskiej 33, o powierzchni 0,0338 ha, obręb ewidencyjny 326201_1.1056, Śródmieście 56, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00142639/7, poprzez podział fizyczny nieruchomości gruntowej na dwie osobne działki gruntu, których granica przebiegać będzie wzdłuż pionowej płaszczyzny, która tworzona jest przez ścianę rozdzielającą budynek niemieszkalny, na całej wysokości od fundamentów do przekrycia dachu, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości załączoną do wniosku Spółdzielni, tj. na następujące działki:
 - działkę nr 83/10, o powierzchni 0,0135 ha, do której prawo użytkowania wieczystego zostanie przyznane Stanisławowi
 - działkę nr 83/11 o powierzchni 0,0203 ha, do której prawo użytkowania wieczystego zostanie przyznane Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. zniesienie współwłasności budynku niemieszkalnego położonego w Szczecinie przy ul. Milczańskiej 33, o powierzchni 161,36 m², dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00142639/7, poprzez podział fizyczny budynku na dwie osobne nieruchomości budynkowe, których granica przebiegać będzie wzdłuż pionowej płaszczyzny, która tworzona jest przez ścianę rozdzielającą budynek niemieszkalny na całej wysokości od fundamentów do przekrycia dachu, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości załączoną do wniosku Spółdzielni, tj. na następujące budynki:
 - budynek nr U1, o powierzchni 80,68 m², do którego prawo własności zostanie przyznane Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
 - budynek nr U2, o powierzchni 80,68 m², do którego prawo własności zostanie przyznane Stanisławowi
3. zniesienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr U2 położonego w Szczecinie przy ul. Milczańskiej 33, o powierzchni 80,68 m², dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00156770/8,
4. przyznanie dopłaty niepieniężnej Stanisławowi poprzez przyznanie mu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – niezabudowanej działki nr 107/9, położonej w Szczecinie przy ul. Milczańskiej, o powierzchni 0,0034 ha, obręb ewidencyjny 326201_1.1056, Śródmieście 56, dla której Sąd

Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00262250/3, które to prawo użytkowania wieczystego przysługuje na dzień podjęcia niniejszej uchwały Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

Katarzyna Szczępała
radca prawny

Podjęcie uchwały
w sprawie przystąpienia do
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Szczecinie



Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie przystąpienia do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 11 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 11) Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na przystąpienie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Dokonanie formalności niezbędnych dla przystąpienia do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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



AP
501-28.04.2023
CM

Szczecin, dn 23 marca 2023 r

Na Zebraniu Osiedlowym Mieszkańców Rada Osiedla Mieszka I w dniu 23 marca 2023 roku składa wniosek do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie o przystąpienie do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Szczecinie.

Wniosek motywujemy tym, że ZRSMRP pomaga zrzeszonym spółdzielniom w realizacji ich zadań statutowych w formie:

- szybkiego i rzetelnego przekazu informacji o zmieniających się uwarunkowaniach prawnych, ekonomicznych i technicznych,
- merytorycznego programowania szkoleń dla pracowników i działaczy spółdzielni mieszkaniowych, udzielaniu spółdzielniom i ich członkom indywidualnych konsultacji, porad, opinii ułatwiających obiektywizację przesłanek do podejmowania decyzji.

Lp	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
✓ 1	Monika Pyterek	Al. Powstańców Wlkp.	Pyterek
✓ 2	Teresa Tarawaska	Powst. Wlkp.	
✓ 3	Jolanta Podg	Powst. Wlkp.	Podg
✓ 4	Joska Fabianczyk	Al. Powstańców Wlkp.	Fabianczyk
✓ 5	Włodzimierz Pieterk	Al. Powst. Wlkp.	Pieterk
✓ 6	Krzysztof Kozłowski	Mieszka I	Kozłowski
✓ 7	Krzysztof Kozłowski	Mieszka I	Kozłowski
✓ 8	Danuta Szymonowska	Al. Powst. Wlkp.	Szymonowska
✓ 9	Helena Pieterka	Powst. Wlkp.	Pieterka
✓ 10	Ryszard Szymonowski	Al. Powst. Wlkp.	Szymonowski
✓ 11	Stanisław Kalinka	Al. Powstańców Wlkp.	Kalinka

Przedstawienie
informacji o sposobie
realizacji wniosków
polustracyjnych
wynikających
z przeprowadzonej
lustracji działalności
Spółdzielni za okres
od 01.01.2016 r. do
31.12.2018 r.



Uchwała nr 47/2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
20, 21, 22, 26, 27, 28, 29 września i 3 października 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 3) Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie przyjmuje wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego:

1. dalsza kontynuacja działań w zakresie zmian Statutu Spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

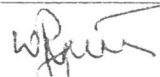
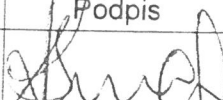
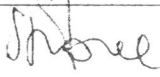
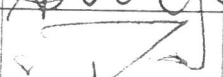
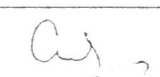
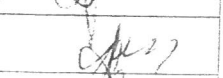
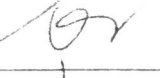
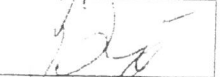
§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – 143 członków
Przeciw uchwale głosowało – 0 członków

Szczecin, dn. 10 października 2022 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Mieszka I”	Włodzimierz Pyterek		Ryszard Smogur	
II	„Cukrowa”	Magdalena Stróżewska		Tadeusz Polański	
III	„Smolańska”	Barbara Cieślak		Krzysztofa Karaśkiewicz	
IV	„Ustronie”	Beata Presman		Jerzy Karnicki	
V	„Śródmieście”	Honorata Olbracht		Nela Stolarczyk	
VI	„Wzgórze Hetmańskie I”	Genowefa Remplakowska		Jan Walczak	
VII	„Wzgórze Hetmańskie II”	Halina Siewiorek		Zygmunt Sroczyński	
VIII	„Wzgórze Hetmańskie III”	Barbara Krzysińska		Marek Czerniawski	

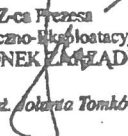
Informacja o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na bieżąco podejmuje działania w celu dostosowania zapisów Statutu do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

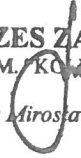
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”


mgr Mirosław Bajzert

Przedstawienie wniosków
polustracyjnych
wynikających
z przeprowadzonej lustracji
działalności Spółdzielni za
okres od 01.01.2019 r. do
31.12.2021 r. oraz podjęcie
uchwały w sprawie ich
zatwierdzenia.



Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
23, 24, 25 i 30 maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 3) Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie przyjmuje wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego:

1. w dalszym ciągu podejmować działania w zakresie zniwelowania nadwyżek kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. w dalszym ciągu podejmować niezbędne działania w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2023 r.

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

KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI

50- 249 Wrocław; ul. Rydygiera 52/54 lokal 14; e-mail: prezes@kzrs.org; tel. kom. 603882844

NIP 8982247745, REGON 382238719, NR KONTA 03 8493 0004 0000 0063 3205 0001

Nr sprawy: 24/2022

Wrocław, dnia 08.12.2022 r.



MC
ON

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
ul. 9 Maja 17
71-136 Szczecin**

Działając na podstawie przepisów art. 91-93a ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz w wyniku zawartej umowy w dniu 30.08.2022 r. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” - dalej zwana Spółdzielnią, za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r., zgodnie z wymogami art. 91 § 1 cytowanej wyżej ustawy.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji dokonane zostały na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów metodą pełną i wrywkową (losową) oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni oraz pracowników zatrudnionych w Spółdzielni.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217) Spółdzielnia corocznie poddawała badaniu sporządzone sprawozdania finansowe Spółdzielni przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Zgodnie z art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze lustracja nie obejmuje badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Spółdzielnia realizowała obowiązek art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie wpłat składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym.

Ustalenia z badania lustracyjnego zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym, stanowi integralną całość w procesie lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2019-2021.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 1 ustawy Prawa spółdzielczego, protokół z lustracji sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

Zarząd Spółdzielni nie wniósł zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w protokole lustracji, podpisując protokół z lustracji w dniu 15.11.2022 r.

Poprzednią ustawową lustrację pełną Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie na zlecenie Zarządu Spółdzielni. Ponadto w związku z prowadzoną przez Spółdzielnię realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie przeprowadził lustrację problemową w zakresie działalności inwestycyjnej obejmującej okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2020 r. W oparciu o ustalenia poprzedniej lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w syntezie ustaleń lustracji z dnia 02.12.2019 r. i z dnia 28.10.2020 r. nie przedstawił organom samorządowym Spółdzielni wniosków polustracyjnych stwierdzając, że działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym była prawidłowa. Zalecił natomiast dalszą kontynuację działań w zakresie zmian statutu Spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia z obu lustracji (pełnej i inwestycyjnej) zostały przedstawione Radzie Nadzorczej na posiedzeniach w dniu 16.01.2020 r. oraz w dniu 19.11.2020 r. Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, przedstawiając na najbliższym (po lustracji) Walnym Zgromadzeniu list polustracyjny stanowiący syntezę ustaleń z przeprowadzonej lustracji pełnej oraz z działalności inwestycyjnej. W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, wnioski z ww. przeprowadzonych badań lustracyjnych zostały przedstawione na pierwszym zorganizowanym stacjonarnie Walnym Zgromadzeniu w roku 2022. Na Walnym Zgromadzeniu Członków zorganizowanym w 2022 r. Zarząd złożył także sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji.

W okresie objętym obecną lustracją pełną w Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków ze zmianami zarejestrowanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Wewnętrzny system prawny w postaci regulaminów, zasad i instrukcji opracowany przez organy Spółdzielni do tego uprawnione i uaktualnione ze względu na zachodzące zmiany ustawowe.

Podział kompetencji organów określony w Statucie jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Dodatkowe zadania poszczególnych organów wynikające ze Statutu wzajemnie nie kolidują i nie są sprzeczne z prawem. Zadania te wzajemnie się uzupełniają i stwarzają warunki należytego wykonywania zadań statutowych Spółdzielni.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości w zakresie zwoływania posiedzeń, przeprowadzenia Walnych Zgromadzeń, podejmowania uchwał i sposobu prowadzenia dokumentacji Walnych Zgromadzeń. Dokumentacja Walnych Zgromadzeń jest kompletna, a sposób dokumentowania przebiegu obrad oraz dokumentowania przeprowadzania Walnych Zgromadzeń. Porządek obrad Walnych Zgromadzeń uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji organu Spółdzielni i wyczerpywał dyspozycje ustawowe w tym zakresie.

Działalność Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o plany pracy uwzględniające statutowe obowiązki Rady Nadzorczej. Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada zajmowała się całokształtem działalności Spółdzielni. Dokumentację prac Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń oraz uchwały. Tematyka obrad Rady Nadzorczej korespondowała z ustawowo-statutowymi kompetencjami zastrzeżonymi do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej nie naruszały zasad kompetencyjności z zakresu działań przy podejmowaniu uchwał i nie naruszały interesu Spółdzielni. Rada działała zgodnie z obowiązującymi przepisami, realizowała zadania nadzorczo – kontrolne. Funkcję zarządcze Rada Nadzorcza wypełniała przez coroczne uchwalanie planów gospodarczo-finansowych. Rada Nadzorcza corocznie przedkładała sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przed Walnymi Zgromadzeniami, które były zatwierdzane stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni pracował w składzie trzyosobowym zgodnie ze Statutem. Zarząd działał w oparciu o obowiązujące ustawy, postanowienia Statutu Spółdzielni oraz zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, w tym zgodnie z obowiązującym Regulaminem Zarządu. Zarząd realizował statutowe obowiązki wynikające z planów gospodarczych uchwalonych przez organy Spółdzielni i aktualną sytuację finansową Spółdzielni, przedkładając okresowe, a także roczne sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowe Radzie Nadzorczej, które ostatecznie były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie. Corocznie sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie stosownymi uchwałami. Podejmowane uchwały nie wykraczały poza kompetencje określone w Statucie. Praca Zarządu na Walnych Zgromadzeniach była oceniona pozytywnie poprzez udzielanie corocznie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

Strukturę organizacyjną Spółdzielni, stosownie do postanowień Statutu, uchwaliała Rada Nadzorcza.

Spółdzielnia w sposób prawidłowy prowadzi dokumentację związaną ze stosunkiem pracy. Akta osobowe pracowników są prowadzone w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej. Organizacja pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określają stosowne regulaminy, a w stosunku do Członków Zarządu uchwały Rady Nadzorczej.

W zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni obowiązuje „Polityka” ochrony danych osobowych wprowadzona w życie uchwałą Zarządu nr 179/2018 w dniach 23 i 24 maja 2018 r.

Budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle oraz pozostały majątek Spółdzielni są ubezpieczone od wszystkich ryzyk wymienionych w polisach, a także z tytułu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i używania mienia.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów, który pozostaje w jej zarządzaniu. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zarządzała gruntem o powierzchni łącznej 38,20 ha.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 r. zrzeszała 7.759 członków Spółdzielni. Dokumentacja zawarta w teczkach członkowskich jest kompletna. Spółdzielnia prowadzi rejestry w tym wymagany przez art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich wynajem odbywa się zgodnie ze Statutem i regulaminami. Ustanawianie praw odrębnej własności do lokali realizowane jest na bieżąco na podstawie wniosku osoby uprawnionej do lokalu.

Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zarządzała 113 budynkami mieszkalnymi. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi jest scentralizowane w siedzibie Spółdzielni, przy czym w Spółdzielni funkcjonuje 6 wyodrębnionych osiedli. Na podstawie przeprowadzonej wizytacji stanu zasobów Spółdzielni stwierdzono, że Spółdzielnia w sposób należyty dba o zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należytym stanie porządkowym oraz technicznym.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami na usługi komunalne i inne usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, które zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W okresie lustrowanym Spółdzielnia przeprowadzała, zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego, okresowe kontrole stanu technicznego zasobów, a także kontrole stanu sprawności technicznej instalacji budynków. Wyniki tych kontroli były między innymi podstawą do określenia jej potrzeb remontowych. Dla każdego budynku prowadzone są książki obiektu budowlanego (KOB). Sposób prowadzenia KOB jest zgodny z wymogami art. 64 Prawa budowlanego oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wzoru książki obiektu budowlanego.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowali obcy wykonawcy wybierani w drodze postępowania przetargowego. Na uwagę zasługują działania Spółdzielni w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych. Ponadto Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

Podstawą ustalania opłat na pokrycie kosztów poszczególnych nieruchomości były coroczne plany finansowo – gospodarcze zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Kalkulacja opłat obejmuje m.in.: eksploatację, odpis na fundusz remontowy, koszty c.o., koszty c.w. Koszty jednostkowe w zakresie eksploatacji ustalane są dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według zasad ustalonych w Statucie Spółdzielni.

Spółdzielnia prawidłowo ustalała wyniki - odrębnie dla działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej GZM) i dla pozostałej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe na GZM ogółem na poszczególnych nieruchomościach w latach 2019 – 2021, jako nadwyżki kosztów nad przychodami wynosiły:

- w roku	2019	-	1.023.753,11 zł.
- w roku	2020	-	27.056,92 zł.
- w roku	2021	-	35.637,07 zł.

Walne Zgromadzenie podjęło stosowne uchwały w zakresie przeznaczenia zysków netto z działalności gospodarczej na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki finansowe na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, prezentowano jako zysk netto stanowiący nadwyżkę bilansową, które wynosiły:

- za rok 2018 zysk netto 1.075.276,12 zł.
- za rok 2019 zysk netto 1.390.346,42 zł.
- za rok 2020 zysk netto 1.057.548,66 zł.
- za rok 2021 zysk netto 1.185.692,93 zł.

Nadwyżki bilansowe po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w poszczególnych latach zostały przeznaczone decyzją Walnego Zgromadzenia m.in. na: niedobór na GZM, na fundusz remontowy, na fundusz zasobowy, a także na działalność społeczno - kulturalną Spółdzielni.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosiły dla lokali mieszkalnych wskaźnik 6,27%, natomiast lokali użytkowych 18,97%. Jednocześnie stwierdzono, że Spółdzielnia na bieżąco prowadzi windykacje należności. Dodatkowo Spółdzielnia informuje członków Spółdzielni o możliwości uzyskania pomocy z opieki społecznej w formie dodatku mieszkaniowego w wyniku czego lokatorzy uzyskują dodatki mieszkaniowe do opłat.

Zasady gospodarki finansowej ramowo określa Statut Spółdzielni oraz szczegółowe unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, instrukcje opracowane przez upoważnione do tego organy Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe na bieżąco w oparciu Zakładowy Plan Kont oraz politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową przy zastosowaniu programu dostosowanego do potrzeb Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę kasową zgodnie z Instrukcją kasową.

Spółdzielnia na koniec roku 2021 posiadała środki pieniężne w łącznej kwocie 19.514.808,84 zł, które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych Bilansu.

Spółdzielnia tworzy fundusze własne zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. Stan funduszy ogółem na dzień 31.12.2021 r. wynosił 67.391.459,70 zł., a stan funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosił 646.832,69 zł, w tym: fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości stanowi łącznie kwotę 603.542,56 zł.

Spółdzielnia rozliczyła długoterminowe kredyty mieszkaniowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Jednocześnie Spółdzielnia w latach 2019 – 2021 zaciągnęła dodatkowe kredyty długoterminowe z przeznaczeniem na docieplenie budynków mieszkalnych i na urządzenia fotowoltaiki, które, wg stanu na dzień 31.12.2021 r. stanowią łączną kwotę 2.326.195,74 zł. Stwierdzono również, że Spółdzielnia terminowo reguluje na bieżąco zarówno zobowiązania krótkoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe.

Rozliczenia międzyokresowe ujęte w Bilansie w pasywach wg stanu na dzień 31.12.2021 r. stanowią łącznie kwotę 3.377.538,47 zł, które rozliczane są zgonie z obowiązującymi przepisami.

Koszty ogólnego zarządu Spółdzielni rozliczane są na zasoby i rodzaje działalności wg wartości przychodów z tych działalności.

Sprawozdania finansowe sporządzane były terminowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości, podpisane przez osoby uprawnione, a następnie złożone do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że sytuacja finansowa oraz majątkowa Spółdzielni jest na wysokim poziomie, co potwierdzają osiągane przez Spółdzielnię wskaźniki finansowe charakteryzujące działalność Spółdzielni, co opisano w protokole lustracji.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. W dalszym ciągu podejmować działania w zakresie zniwelowania nadwyżek kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W dalszym ciągu podejmować niezbędne działania w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych i w/w wnioskami polustracyjnymi stanowi integralną całość w procesie lustracji pełnej Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 pkt. 3 w związku z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być rozpatrzone, a także przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

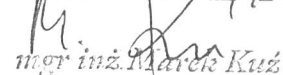
Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielczości (podmiotowi przeprowadzającemu lustrację), a także Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej.

Zgodnie z art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić członkom Spółdzielni do wglądu protokół lustracji oraz wnioski z lustracji zawarte w syntezie z lustracji pełnej i informację o ich realizacji.

Z poważaniem

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości
50-249 Wrocław, ul. L. Rydygiera 52/54 lok. 14
NIP 8982247745

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Marek Kuź

Otrzymują:

1. Rada Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni – po jednym egz.
2. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości – a/a.

