

Materiały - Walne Zgromadzenie 2024

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 uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
9. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej.
10. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kolejarz” w 2023 r. oraz sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
11. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.
12. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 r.
 - b) Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
 - c) Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 r.
 - d) Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
14. 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.
15. Zamknięcie obrad.

7. Podjęcie uchwał
w sprawie
wprowadzenia
zmian do Statutu

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 44 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 przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

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

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

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

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

§ 64

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

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.

§ 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.

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. Ustupujący 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,

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 wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
12. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 8, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
13. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 8, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

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

- lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosił 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.

- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez opublikowanie ich na stronie internetowej spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest przedstawić podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informować o ich realizacji.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 6.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 6.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 44

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

§ 45

1. Zarząd pracuje kolegalnie 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 kolegalnych, 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 III: Zarząd**§ 42**

1. Zarząd składa się z 3 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z uzasadnieniem decyzji i poinformować najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnia wiąże umowy o dostawę, 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 abskutorium 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,

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 wykaze 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 przysuguje 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, przysuguje 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, przysuguje 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 przysuguje 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.

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.
- 1.37. uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni.
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

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

- 1.6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 1.7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 1.8. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 1.9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 1.10. ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 1.11. uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
- 1.12. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 1.13. uchylenie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
- 1.14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 1.15. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 1.16. uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 1.17. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 1.18. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawdziwości,
- 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

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 członkiem 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 chwilą 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

- 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 dostawę, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Do czasu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, członek, o którym mowa powyżej nie bierze udziału w pracach Rady Nadzorczej.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego 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,

6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszenie kandydata:

- 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków,
- 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 przyjętych na poprzednim Walnym 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

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. 17⁸-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Dział III: Odrębna własność lokalu

§ 80

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

3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Zwolujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 4.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, które tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

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

3.1. Osiedle Wzgórze Helmańskie	- 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.

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.

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.

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 włączenia.
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 przekaze 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.

– 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 uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów.
7. Uchwały o których mowa w ust. 6 uważa się za podjęte jeżeli za ich przyjęciem opowiedziało 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,

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,
19. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

§ 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 do 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

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

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
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,

8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
9. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
10. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.2. członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.3. przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
12. Za pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu ukonstytuowania 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.
14. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - 14.1. członkom Rady Osiedla 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 14.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 14.3. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
15. 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.
16. 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 lokalii znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

§ 99

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

§ 100

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub na drodze sądowej.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele 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.

- 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.
- Na pisemny wniosek zainteresowanych członków Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów §130 ust.2 i 3.

§ 104

- Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.
- 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

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

§ 107

- Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
- 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.
- Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

§ 108

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu rozczenie 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

- 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.

- 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.
- Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
- 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.
- Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
- 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.
- Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.
- 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.
- 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.
- 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

- Organami Spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie
 - Rada Nadzorcza
 - Zarząd
 - Rady Osiedli
 - Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.
- Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.
- Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 Statutu.
- 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.
- 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.
- Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Osiedla jest Zebranie Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.
- Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów zgodnie z zasadami, o których mowa w treści statutu.

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.

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 budynek 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 zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
- 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.
 - Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminach określonych w ustawie.
 - Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 113

- W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, 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.
- 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.
- Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 114

- 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.
- 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.
- 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.

- 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 wyrządził 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 do Spółdzielni 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,

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 przysługują:
 - 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,

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 „ekspektywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zawarcia ekspektywy 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 wnoszą 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 zamieszkujący 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 ratulnej 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.

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. 17⁹ 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.

- 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 „ekspektywą 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 ekspektywa 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 ekspektywa 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, ekspektywa 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.

3. Dopuszcza się możliwość ratulnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

Dział XII: Skutki ustania członkostwa

Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 121

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

Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 122

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

§ 123

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

Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu.

§ 124

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

§ 125

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

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

§ 126

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. W przypadku nie zgłoszenia się członków, o których mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia może, do lokalii 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 przysługują 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,

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 1”.

§ 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 lokalii 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 lokalii mieszkalnych,
 - 2.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokalii mieszkalnych lub lokalii 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 lokalii mieszkalnych lub lokalii 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,

- 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.

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa 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 11.07.2023 godz. 10:09:06

Numer KRS: 0000066138

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	12.03.2002		
Opisany wpis	Numer wpisu	Data dokonania wpisu	29.06.2023
	Sygnatura akt	SZ.XIII NS-REJ.KRS/12088/23/936	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCY 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 GOSPODARCY 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?	NIE

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 UCHWAŁONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI Z DN. 30.06 - 18.07.2001 R.

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	5
Dział I: Postanowienia wstępne	5
Dział II: Członkowie	6
Rozdział I: Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział II: Ustanie członkostwa	10
Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Dział III: Organy Spółdzielni	11
Rozdział I: Walne Zgromadzenie	12
Rozdział II: Rada Nadzorcza	18
Rozdział III: Zarząd	22
Rozdział IV: Rady Osiedli	24
Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców	25
Dział IV: Gospodarka Spółdzielni	25
II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE	27
Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	32
Dział III: Odrębna własność lokalu	35
Dział IV: Przyznawanie i zamiana lokali	36
Dział V: Używanie lokali i opłaty	38
Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	40
Dział VII: Lokale użytkowe	41
Dział VIII: Garaże	41
Dział IX: Najem lokali	42
Dział X: Wkłady	42
Rozdział I: Wkłady	42
Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego	44
Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego	45
Dział XI: Przenoszenie własności lokali	46
Dział XII: Skutki ustania członkostwa	47
Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	47
Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu	47
Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu	47
Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	47
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	49

Strona 3 z 9

	SKREŚLONO: § 30(3), § 30(5) UST. 9-14
11	WALNE ZGROMADZENIE ODBYTE W DNIACH OD 28.05.2015 R. DO 15.06.2015 R. UCHWAŁILO 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; § 63 UST. 5;
12	5.06.2016 R. ZMIENIONO § 21 UST. 7, DODANO W § 30 (5) UST. 3, 4 ZMIENIAJĄC JEDNOCZEŚNIE NUMER DOTYCZĄCEGO UST. 3 NA 5 ORAZ NUMER DOTYCZĄCEGO UST. 4 NA 6.
13	WALNE ZGROMADZENIE, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24 MAJA 2018 R. UCHWAŁILO 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 3.1 STATUTU
16	WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 20.21.22.26.27.28.29 WRZEŚNIA 2022 R. W DNIU 3 PAŹDZIERNIKA UCHWAŁILO NASTĘPUJĄCE ZMIANY: § 51 UST. 1, § 56 UST. 2 PKT 2.3, § 14 UST. 12 STATUTU.
17	05 CZERWCA 2023 R. - ZMIENIONO: § 10 PKT 5; § 14 UST. 12, 13, 14 I 15; § 16 UST. 2; § 18 UST. 4; § 22 UST. 1 PKT 1.1, PPKT C, § 28 UST. 6; § 28 UST. 6 PKT 6.1.; § 29; § 43 UST. 2 PKT 2.16.; § 55 UST. 5; - DODANO: § 16 UST. 19; § 22 UST. 1 PKT 1.1, PPKT E; § 36 UST. 1 PKT 1.37; - USUNIĘTO: § 14 UST. 11.4.; § 52 UST. 4;

Rubryka 5

1. Caus, 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 SPÓŁDZIELNIE SKŁADAJĄ, PRZYNAJMIENIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu



STATUT **Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”**

Szczecin 2023

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 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 § 14 ust. 1 pkt 1.4. otrzymuje brzmienie „Rady Osiedli – o ile Zebranie Osiedlowe Mieszkańców dokona wyboru”.

§ 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. 2024 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 Szepajło
radca prawny

Uzasadnienie
proponycji zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w § 14 ust. 1 pkt. 1.4.

Stan obowiązujący:

§ 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.

Stan po zmianie:

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza
 - 1.3. Zarząd
 - 1.4. Rady Osiedli – o ile Zebranie Osiedlowe Mieszkańców dokona wyboru
 - 1.5. Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.

W obecnym zapisie Statutu należy traktować Radę Osiedli jako organ, którego wybór jest obligatoryjny. Oznacza, że w wypadku braku kandydatów do rady Osiedli, Zebranie Osiedlowe należałoby zwoływać tak długo, aż wybór całej Rady Osiedla zostałby dokonany.

Zgodnie z Art. 35. § 1. Ustawy Prawo Spółdzielcze organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie;
- 2) rada nadzorcza, zwana dalej „radą”;
- 3) zarząd;
- 4) w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli – zebrania grup członkowskich (art. 59).

Zgodnie natomiast z § 3. ww. ustawy Statut może przewidywać powołanie także innych organów niż wymienione w § 1, składających się z członków spółdzielni. W takim przypadku statut określa zakres uprawnień tych organów oraz zasady wyboru i odwoływania ich członków. Do zwoływania posiedzeń tych organów i warunków podejmowania przez nie uchwał przepisy § 41–44 stosuje się odpowiednio.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 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” uchwała, co następuje:

§ 1

§ 14 ust. 11 Statutu otrzymuje brzmienie:

11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
- 11.1. członkom Rady Nadzorczej 60 % 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 70 % 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 80 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 2

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

Wynik głosowania:

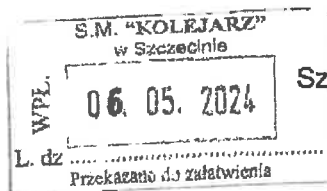
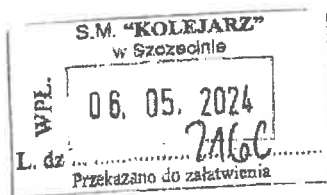
Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2024 r.


Katarzyna Szelepajto
radca prawny

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”				

Członkowie SM Kolejarz



Szczecin, dnia 29.04.2024 r.

Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie zmiany Paragrafu 14 Statutu Spółdzielni

Wnioskujemy o podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 14 ust. 11 Statutu w następujący sposób:

11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 60 % 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 70 % 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 80 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

[Handwritten signature]

	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
1 ✓	GRZEGORZ I	ROŚCI. HULP.	Pro.
2 ✓	Wanda	g-Moja	<i>[Signature]</i>
3 ✓	<i>[Handwritten]</i>	Imonocławski	<i>[Signature]</i>
4 ✓	Helwne	BOUNG.	<i>[Signature]</i>
5	Helwne	Bozyny	<i>[Signature]</i>
6 ✓	Yarina	Bubkiny n'sha	<i>[Signature]</i>
7 ✓	PIOTR	<i>[Handwritten]</i>	Flu
8	<i>[Handwritten]</i>	Imonocławski	<i>[Signature]</i>
9 ✓	<i>[Handwritten]</i>	Dobryńska	<i>[Signature]</i>
10 ✓	<i>[Handwritten]</i>	Imonocławski	<i>[Signature]</i>
11 ✓	<i>[Handwritten]</i>	Imonocławski	<i>[Signature]</i>

12 ✓ JOLANTA
Uzasadnienie na kolejnej stronie

ROŚCI. HULP.

h.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 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

§ 14 ust. 14 Statutu otrzymuje brzmienie:

14. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
- 14.1. członkom Rady Osiedla 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 14.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 14.3. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.

§ 2

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

Wynik głosowania:

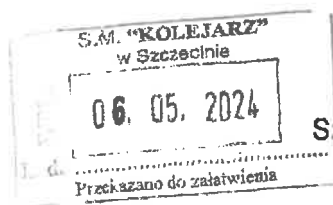
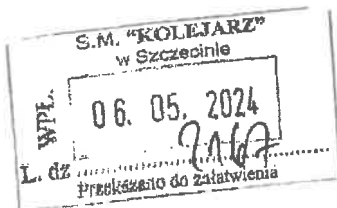
Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków
Wstrzymało się	– członków

Szczecin, dn. 2024 r.

Katarzyna Szelepięto
radca prawny

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”				

Członkowie SM Kolejarz



Szczecin, dnia 29.04.2024 r.

Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie zmiany
Paragrafu 14 Statutu Spółdzielni

Wnoskujemy o podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 14 ust. 14 Statutu w następujący sposób:

14. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - 14.1. członkom Rady Osiedla 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 14.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 14.3. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.

	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
1 ✓	Jani na	Buoki'say n'sla	J
2 ✓	GRZEGOR	Permi. WUP.	
3 ✓	Prabaso	Prochocławski	P
4 ✓	Wanda	g-maja	
5 ✓	Halina	Boynny	
6	Helen	Boynny	
7 ✓	Piotr	BUDZISZYŃSKA	
8	Grzegorz	Imolwocławski	
9 ✓	Melny	Dobrzyńska	
10 ✓	Michał	Imolwocławski	
11 ✓	Monia	Imolwocławski	

12 ✓
Uzasadnienie na kolejnej stronie

POW. WUP.

Uzasadnienie do wniosku

Organy samorządowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” mają ustaloną stawkę wynagrodzeń w Statucie Spółdzielni. Na tle innych szczecińskich Spółdzielni wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli jest niskie. Na przykład w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, członków Prezydium – 95%, a pozostałych członków Rady Nadzorczej 85%. Identyczne stawki obowiązują w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

W naszej Spółdzielni na dzień dzisiejszy Przewodniczący otrzymuje 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, członkowie Prezydium – 50%, a pozostali członkowie 40%.

Bardzo podobnie kształtują się dysproporcje w wynagrodzeniach Rad Osiedli.

Dlatego też uważamy, że wniosek powyższy jest w pełni zasadny.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 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 § 20 ust. 6 Statutu dodaje się pkt 6.5. o treści „dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości - 2/3 głosów”.

§ 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. 2024 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 Szulc
radca prawny

Uzasadnienie
proponycji zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w § 20 ust. 6

Stan obowiązujący:

§ 20

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.

Stan po zmianie:

§ 20

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.
 - 6.5. dla podjęcia uchwał o zbyciu nieruchomości 2/3 głosów.

Propozycja ww. zmiany spowodowana jest trudnościami w osiągnięciu na Walnych Zgromadzeniach w poprzednich latach wymaganej liczby członków Spółdzielni w przypadku konieczności podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości.

Przyjęcie kwalifikowanej większości głosów (do tej pory przy zbyciu nieruchomości obowiązywała zwykła większość) powiązane zostało z propozycją zniesienia limitu 100 osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu przy podejmowaniu uchwały o zbyciu nieruchomości.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 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 § 20 ust. 8 otrzymuje brzmienie: W sprawie zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków 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. 2024 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 Szczępałto
radca prawny

Uzasadnienie
propozycji zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w § 20 ust. 8

Stan obowiązujący:

§ 20

8. Dodatkowym warunkiem ważności uchwały w sprawie zbycia nieruchomości jest, by na posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia było obecnych nie mniej niż 100 członków.

Stan po zmianie:

§ 20

8. W sprawie zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

Powyższa zmiana jest związana z ustanowieniem większości kwalifikowanej w § 20 przy zbyciu nieruchomości z jednoczesnym zniesieniem limitu obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

8. 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 23 - 30 maja 2023 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. 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. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się".
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.
7. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

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 a.
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, zarządzonego 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 § 10 ust. 5, 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. 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. 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

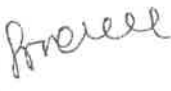
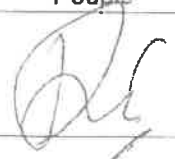
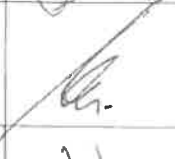
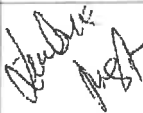
opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną częścią protokołu z Walnego Zgromadzenia.

§ 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	„Wzgórze Hetmańskie I” „Cukrowa”	Magdalena Stróżewska		Jan Walczak	
II	„Wzgórze Hetmańskie II” „Wzgórze Hetmańskie III”	Halina Siewiorek		Zygmunt Sroczyński	
III	„Ustronie” „Smolańska”	Ewa Kukian		Stanisława Rogala	
IV	„Śródmieście” „Mieszka I”	Beata Łubińska		Ryszard Smogur	

Szczecin 5 czerwca 2023 r.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 2 ust. 2 pkt 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia na końcu skreśla się słowa „i
Rady Nadzorczej”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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 Szelepajto
radca prawny

Uzasadnienie
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Szczecinie
w § 2 ust. 2 pkt 2

Stan obowiązujący:

§ 2 ust. 2 pkt 2

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,

Stan po zmianie:

§ 2 ust. 2 pkt 2

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,

Zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 2 ust. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia dodaje się pkt 19 o brzmieniu:
„Uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia”

§ 2

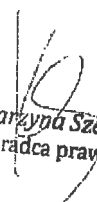
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Szczecinie
w § 2 ust. 2 pkt 19

Stan po zmianie:

§ 2 ust. 2 dodaje się pkt 19 o treści

19. uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,

Zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 10 ust. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia otrzymuje brzmienie: „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.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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 Szelepa
radca prawny

Uzasadnienie
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Szczecinie
w § 10 ust. 2

Stan obowiązujący:

§ 10 ust. 2

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.

Stan po zmianie:

§ 10 ust. 2

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.

Zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 10 ust. 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia na końcu skreśla się słowa „i Rady Nadzorczej”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Szczecinie
w § 10 ust. 3

Stan obowiązujący:

§ 10 ust. 3

3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.

Stan po zmianie:

§ 10 ust. 3

3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 10 ust. 5 lit. a) Regulaminu Walnego Zgromadzenia skreśla się słowa „lub członkom Rady Nadzorczej”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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 Szelepajto
radca prawny

Uzasadnienie
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Szczecinie
w § 10 ust. 5 lit. a)

Stan obowiązujący:

§ 10 ust. 5 lit. a)

a) Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu lub członkom Rady Nadzorczej – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.

Stan po zmianie:

§ 10 ust. 5 lit. a)

a) Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.

Zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 i § 28 ust. 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 10 ust. 6 pkt 4 zdanie drugie Regulaminu Walnego Zgromadzenia otrzymuje brzmienie:

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna jest zdolna do wykonywania czynności określonych niniejszym regulaminem w obecności 50 % + 1 członków Komisji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Szczecinie
w § 10 ust. 6 pkt 4

§ 10 ust. 6 pkt 4

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 częściowych powoływanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

Stan po zmianie:

§ 10 ust. 6 pkt 4

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 50% + 1 członków Komisji. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna podczas wykonywania swoich czynności może zostać podzielona na mniejsze zespoły, których skład może być odmienny od składu Komisji częściowych powoływanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

Zmiana wynika z dotychczasowej praktyki, która wskazuje na pojawiające się trudności z uzyskaniem niezbędnej ilości członków komisji zgodnej z obowiązującym zapisem.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

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

Na podstawie § 16 pkt 19 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 13 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 28 ust. 6 Statutu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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
propozycji zmiany do Regulaminu Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w § 13 ust. 6

Stan obowiązujący:

§ 13

6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 30⁵ oraz 54² statutu,

Stan po zmianie:

§ 47

6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 28 ust. 6 Statutu.

Zmiana porządkowa

9. Podjęcie uchwały
w sprawie
wprowadzenia
zmian do
Regulaminu Rady
Nadzorczej.

**Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.**

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

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

§ 1

W § 4 ust. 5 Regulaminu Rady Nadzorczej dodaje się pkt 40 o treści „Uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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 Szelepa
radca prawny

Uzasadnienie

propozycji zmiany do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
w § 4 ust. 5 pkt. 40

§ 4 ust. 5 dodaje się pkt 40

5. Uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni.

Zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnioskuję o przyjęcie ww. zmiany.

10. Przedstawienie
sprawozdania Zarządu
z działalności SM
„Kolejarz” w 2023 r. oraz
sprawozdania
finansowego SM
„Kolejarz” za okres
od 01.01.2023 r.
do 31.12.2023 r.



**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni w 2023 r.**

Szczecin, luty 2024 r.

Spis treści

1. Wstęp	5
2. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2023 r. oraz zakres realizowanych zadań.....	5
3. Walne Zgromadzenie	6
4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	9
5. Działalność windykacyjna.....	11
5.1. Lokale mieszkalne.....	11
5.2. Lokale użytkowe	13
5.3. Garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży, boksy.....	15
6. Sprawy terenowo – prawne.....	15
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	17
7.1. Charakterystyka zasobów.....	17
7.2. Stan liczbowy i ilościowy.....	17
8. Lokale użytkowe, parcele, reklamy	18
9. Centralne ogrzewanie.....	19
10. Centralna ciepła woda użytkowa.....	21
11. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.....	21
12. Gospodarka odpadami	22
13. Gaz zbiorczy	23
14. Pielęgnacja zieleni	24
15. Utrzymanie czystości	24
16. Bieżąca konserwacja	25
17. Eksploatacja	26
18. Działalność remontowa	27
19. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych	34
19.1. Redukcje mocy zamówionej.....	34
19.2. Montaż paneli fotowoltaicznych	34
19.3. Szczeciński Budżet Obywatelski.....	35
20. Działalność finansowo-ekonomiczna.	36
21. Zatrudnienie.....	39
22. Kontrole Spółdzielni.	40
23. Bezpieczeństwo mieszkańców.	44
24. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	44
25. Zakończenie.....	44
26. Wykaz tabel.....	46
27. Wykaz załączników	46
28. Wykaz wykresów.....	46

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 2023 r. poz. 438 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 1.01.2023 r. do 31.12.2023 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 współpracowali z organami samorządowymi oraz pracownikami przy wykonywaniu powierzonych im zadań.

2. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2023 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 realizowane m.in. w ramach przeglądów, modernizacji, remontów oraz podstawowej konserwacji;
 - b) należyte utrzymanie czystości w całych zasobach spółdzielni;
 - c) prawidłowość i sprawność w utrzymaniu infrastruktury, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media.

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

Podczas 48 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2023 r., Zarząd Spółdzielni podjął 306 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. prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
5. analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni,
6. przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej spółdzielni,
7. zawierania umów na realizację robót remontowych.

3. Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 23 – 30 maja 2023 r. Podjęto 37 uchwał:

Uchwała 1/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 10 pkt 5

Uchwała 2/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 14 pkt 11.4.

Uchwała 3/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 16 ust. 2.

Uchwała 4/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 16 ust. 19.

Uchwała 5/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 18 ust. 4.

Uchwała 6/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 22 ust. 1 pkt 1.1. ppkt c).

Uchwała 7/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 28 ust. 6 oraz § 28 ust. 6 pkt 6.1.

Uchwała 8/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 52 ust. 4.

Uchwała 9/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 29 zdanie 2.

Uchwała 10/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 36 ust. 1.

Uchwała 11/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 42 ust. 2 pkt 2.16.

Uchwała 12/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 55 ust. 5.

Uchwała 13/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 3.

Uchwała 14/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 4 ust. 2 pkt b.

Uchwała 15/2023 – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 10 ust. 6 pkt 1.

Uchwała 16/2023 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności w 2022 r.

Uchwała 17/2023 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Uchwała 18/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. –
p. Mirosław Bajzert



Uchwała 19/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. – p. Jolanta Tomków

Uchwała 20/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. – p. Halina Wójcik

Uchwała 21/2023 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Uchwała 22/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Barbara Cieślak

Uchwała 23/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Marek Czerniawski

Uchwała 24/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Katarzyna Dziurdzikowska

Uchwała 25/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Magdalena Janiak

Uchwała 26/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Krzysztof Karaśkiewicz

Uchwała 27/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Anna Kolec

Uchwała 28/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Hanna Matusz

Uchwała 29/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Piotr Ryczek

Uchwała 30/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. – p. Halina Siewiorek



Uchwała 31/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022

do 31.12.2022 r. – p. Ryszard Smogur

Uchwała 32/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022

do 31.12.2022 r. – p. Nela Stolarczyk

Uchwała 33/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022

do 31.12.2022 r. – p. Magdalena Stróżewska

Uchwała 34/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022

do 31.12.2022 r. – p. Teresa Śliwa

Uchwała 35/2023 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2022

do 31.12.2022 r. – p. Barbara Witek

Uchwała 36/2023 – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2022 w kwocie 1 155 244,12 zł.

Uchwała 37/2023 – w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych.

4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Liczba członków na 31.12.2023 r. 7598

w tym:

1. posiadających tytuł prawny do mieszkania	7162
2. współmałżonka posiadającego tytuł prawny (do mieszkania lub/i garażu)	343
3. z tytułu posiadania tylko garażu	88
4. z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego	5

Zarząd Spółdzielni w 2023 roku przyjął w poczet członków **282** osoby.

W 2023 roku ustało członkostwo **353** osób.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowane **302** osoby bez członkostwa posiadające prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych (garaży).

W 2023 r. dokonano 11 przekształceń prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności w tym:

- 4 mieszkań spółdzielczych lokatorskich,
- 4 mieszkań spółdzielczych własnościowych,

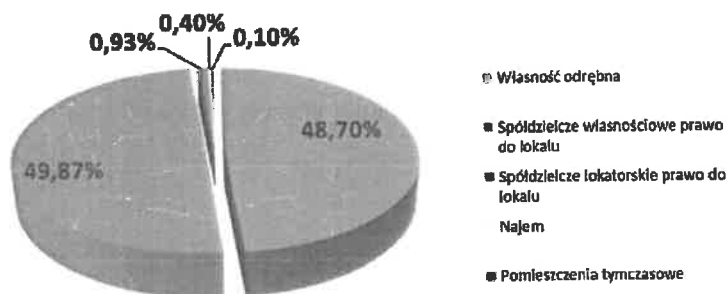
3 lokale mieszkalne powstałe w wyniku przebudowy lokalu usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na lokale mieszkalne (ul. Kaszubska).

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada **6690** mieszkań w tym:

- 3258** mieszkań z prawem odrębnej własności
- 3336** mieszkań spółdzielczych własnościowych
- 62** mieszkania spółdzielcze lokatorskie
- 27** mieszkań zajmowanych na umowę najmu
- 7** pomieszczeń tymczasowych (ul. Potulicka 40) w tym:
 - 6** pomieszczeń zajętych na podstawie umowy najmu
 - 1** pomieszczenia wolne.

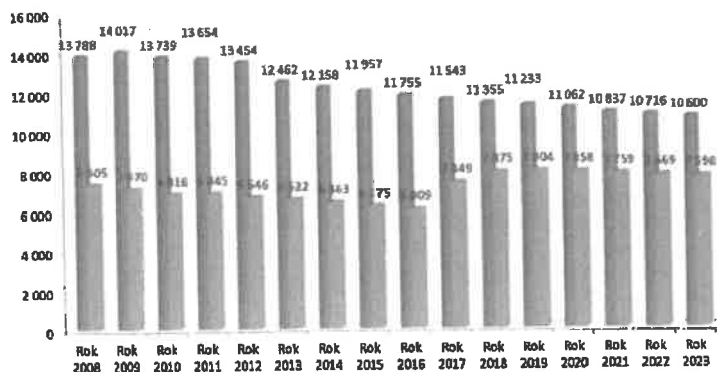
Strukturę odzwierciedlającą posiadane prawo do lokalu przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2023 r.



Zmiany w zakresie ilości mieszkańców zgłoszonych do zamieszkiwania oraz członków spółdzielni w latach 2008 – 2023 przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków spółdzielni w latach 2008-2023



18.12.2023

[Podpis]

[Podpis]

[Podpis]

5. Działalność windykacyjna

5.1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosły 2.280.869 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2022 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2.164.937 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zwiększyły się o 115.932 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2022 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2023 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2023 r. – lokale mieszkalne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2023 r. [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2022 r. [zł]	Różnica [zł]
1	2	3	4	5	6
1.	Wzg. Hetm. I	56.754	308 899	265 783	(+) 43 116
2.	Wzg. Hetm. II	49.341	429 173	455 143	(-) 25 970
3.	Wzg. Hetm. III	45.574	295 353	281 048	(+) 14 305
4.	Cukrowa	8.106	125 132	138 741	(-) 13 609
5.	Śródmieście	45.227	473 292	434 199	(+) 39 093
6.	Mieszka I	18.279	93 454	105 326	(-) 11 872
7.	Ustronie	55.868	397 768	371 625	(+) 26 143
8.	Smolańska	13.244	157 798	113 072	(+) 44 726
Razem		292.394	2 280 869	2 164 937	(+) 115 932

W zakresie windykacji należności, w 2023 r. podejmowano następujące działania:

- w analizowanym okresie wysłano 2.151 ponagleń 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 2023 r. wysłano 2.778 wiadomości SMS o stanie zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.
- w 2023 r. podpisano 26 porozumień na ratąną spłatę zaległości. Przeprowadzono 117 rozmów, podczas których indywidualnie ustalano warunki spłaty zaległości. Prowadzonych rozmów było znacznie więcej, jednakże nie wszystkie kończyły się konkretnymi ustaleniami.
- wysłano 114 wezwań do zapłaty do osób, których zaległości w opłatach nie przekroczyły 2 miesięcy. Do dłużników których zaległości przekroczyły dwukrotność opłat wysłano 996

19. 

wezwań o zapłatę. Wezwania zawierały klauzulę informującą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzyмали 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 72 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 58 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.

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
2023	5,01	15,80

Analiza działalności windykacyjnej dotyczącej zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2023 r. pozwala na stwierdzenie, że nadal najskuteczniejszą metodą odzyskiwania należności jest windykacja bezpośrednia podejmowana w pierwszych miesiącach powstawania zadłużenia. Wysyłane wezwania i kontakty telefoniczne często pozwalają zahamować wzrost zadłużenia i stosunkowo szybko jego spłatę. Zdarza się, że bezpośredni kontakt spółdzielni z dłużnikiem jest dla niego pierwszą informacją o powstaniu zadłużenia. Ma to miejsce głównie w przypadku umów najmu lub w sytuacjach, gdy w mieszkaniu zamieszkują dzieci lub rodzice głównego właściciela. Dzięki szybkiej reakcji kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona jednorazowo lub w ciągu kilku miesięcy.

5.2. Lokale użytkowe

Strukturę zadłużenia lokali użytkowych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych

Lp.	Kod lokalu	Rok 2022		Rok 2023		Zmiana 2022/2023 (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	49 333,85	8,13	39 405,57	6,54	(-) 9 925,28
	- należności krótkoterminowe	20 828,74	3,43	7 706,22	1,28	(-) 13 122,52
	- należności długoterminowe	28 505,11	4,70	31 702,35	5,26	(+) 3 197,24
3.	Lokale użytkowe	69 232,63	11,41	68 203,80	11,32	(-) 1 028,83
	- należności krótkoterminowe	69 232,63	11,41	68 203,80	11,32	(-) 1 028,83
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Szyld, ekrany	7 098,32	1,17	13 925,95	2,31	(+) 6 827,63
	- należności krótkoterminowe	7 098,32	1,17	13 925,95	2,31	(+) 6 827,63
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Miejsca postojowe	3 965,57	0,65	3 729,51	0,62	(-) 236,06
	- należności krótkoterminowe	3 410,31	0,56	3 393,27	0,56	(-) 17,04
	- należności długoterminowe	555,26	0,09	336,24	0,06	(-) 219,02
Razem		129 630,37	100,00	125 267,83	100,00	(-) 4 362,54
6.	Byłe lokale użytkowe	477 112,47	78,64	477 112,47	79,20	0,00
Razem		606 742,84	100,00	602 380,30	100,00	(-) 4 362,54

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni związanej z aktualnym najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło 125.267,83 zł.

Spółdzielnia koncentrowała działania windykacyjne na zadłużeniach wynikających z należności krótkoterminowych, nie przekraczających czterokrotnego czynszu ponieważ stanowią one zasadniczą część zadłużenia. Widoczne jest to np. w pozycji lokale użytkowe, szyldy i ekrany, gdzie zaległości krótkoterminowe stanowią 100%. Innym przykładem są miejsca postojowe gdzie zaległości krótkoterminowe stanowią 90,98 %.

W porównaniu do poprzedniego roku zaległość na szyldach i ekranach wzrosła o 6.827,63 zł. Dane zamieszczone w tabeli pokazują, że jest to przede wszystkim wzrost na zaległościach krótkoterminowych.

W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród aktualnie trwających umów odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono 68.203,80 zł. W porównaniu ubiegłego roku jest ono niższe o 1.028,83 zł.

Wysokość zadłużenia aktualnych najemców, dzierżawców w porównaniu do roku poprzedniego wykazuje spadek o 4.362,54 zł.

Spośród 45 miejsc postojowych będących do dyspozycji mieszkańców (umowy najmu), 17 miejsc postojowych wygenerowało na koniec 2023 r. zaległość na łączną kwotę 1.555,00 zł. W styczniu 2024 r. dokonano całkowitej spłaty zadłużenia.

Największym problemem z jakim od lat borykają się pracownicy są zaległości osób, które nie posiadają już lokali w zasobach Spółdzielni. Posiadane przez nie długi w wysokości 477.112,47 zł stanowią aż 79,20 % całości zadłużenia widniejącego na wszystkich lokalach użytkowych. Proces odzyskania tych należności jest trudny i długotrwały. Co pewien czas ponawiamy egzekucje, które wcześniej okazywały się bezskuteczne licząc na to, że dłużnicy ponowili działalność gospodarczą lub podjęli zatrudnienie w innej firmie.

Pracownicy na bieżąco monitorują terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali. Co miesiąc wysyłano pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2023 r. wysłano 127 pism, z czego 56 stanowią upomnienia, 47 to wezwania do zapłaty, a 24 to przedsądowe wezwania do zapłaty.

W 2023 roku nie wystąpiono z żadnym wnioskiem do sądu wobec najemców. Większość z nich posiada zadłużenie, które regulaminowo nie przewiduje w ramach działań windykacyjnych postępowania sądowego.

5.3. Garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży, boksy

Na dzień 31.12.2023 r. stan zadłużenia w opłatach za korzystanie z garaży wyniósł 7.982 zł. W stosunku do 31.12.2022 r., gdzie zadłużenie wynosiło 5.625 zł zaległości zwiększyły się o kwotę 2.357 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z miejsc parkingowych na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 3.729 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie wynosiło 3.965 zł. Wykazuje to zmniejszenie zaległości o 236 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z boksu na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 440 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie wynosiło 428 zł. Wykazuje to zwiększenie o 12 zł.

W zakresie windykacji należności z tytułu opłat za garaże, miejsca parkingowe i boksy w roku 2023 Spółdzielnia podejmowała n.w. działania:

- wystosowano 14 wezwań do zapłaty należności w opłatach powyżej dwóch miesięcy;
- w miesiącach luty, marzec, czerwiec wysłano 16 wiadomości SMS o zadłużeniach;
- w miesiącach czerwiec, sierpień i październik 2023 r. wysłano 78 ponagleń do zapłaty należności w opłatach powyżej 10,00 zł.
- w styczniu 2023 r. do wszystkich użytkowników garaży, miejsc parkingowych i boksów wysłano informację o stanie opłat na dzień 31.12.2022 r.

6. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zarządzała 38,22 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 pow. całkowitej w stosunku do roku 2022 [m ²]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Wzg. Hetm.	203.972	119.872	84.1200	58,77	77	274,00
2.	Cukrowa	15.803	9.121	6.682	57,72	5	0
3.	Ustronie	81.638	40.922	40.716	50,20	26	0
4.	Smolańska	25.000	18.495	6.505	73,98	10	0
5.	Śródmieście	36.163	21.978	14.185	60,78	25	0
6.	Mieszka I	19.722	14.402	5.320	73,03	13	0
Razem		382.298	224.790	157.508	58,80	156	274,00

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada:

1. prawo współwłasności 114 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 307.626 m² (budynki mieszkalne). Szczegółowe zestawienie zawarte jest w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności

Lp.	Osiedle	Całkowita pow. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM [%]	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkowitej w stosunku do roku 2022 [m ²]
1.	Wzg. Hetm.	164.482	80.774	83.708	49,11	50	256,00
2.	Cukrowa	13.743	7.061	6.6682	51,38	3	0
3.	Ustronie	72.803	32.087	40.716	44,07	22	0
4.	Smolańska	11.575	5.070	6.505	43,80	7	0
5.	Śródmieście	32.109	18.073	14.036	56,29	22	0
6.	Mieszka I	12.914	7.594	5.320	58,81	10	0
Razem		307.626	150.659	156.967	49,10	114	256,00

2. prawo użytkowania wieczystego 42 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 74.672 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 pow. całkowitej w stosunku do roku 2022 [m ²]
1.	Wzg. Hetm.	39.490	39.098	392	99,01	27	18
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		74.672	74.131	541	99,27	42	18

3. prawo współużytkowania wieczystego 4 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 2.851 m² (garaże i pracownie plastyczne).

W 2023 roku dokonano zakupu prawa do dwóch działek gruntu pod zaplanowaną inwestycję mieszkaniową przy ul. 9 Maja 84.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

7.1. Charakterystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2023 r. posiadała:

- 113 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6.690 i powierzchni użytkowej 295.074,01 m², w których zamieszkiwało 10.598 osób,
- 4 pracownie plastyczne o powierzchni użytkowej 218,38 m²,
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.345,56 m²,
- 99 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 8.925,86 m².

7.2. Stan liczbowy i ilościowy

W ciągu 2023 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 117 osób. Ilość lokali użytkowych w roku 2023 zmieniła się w stosunku do roku 2022 i wynosi 99. Wobec powyższego zmianie uległa ogólna powierzchnia lokali użytkowych.

W związku z przywróceniem pomieszczeń gospodarzy domów do powierzchni wspólnych budynków, ogólna powierzchnia lokali użytkowych została pomniejszona o 43,54 m².

Ponadto w roku 2023 dwa lokale własne Spółdzielni o łącznej powierzchni 187,42 m² włączono do pomieszczeń wspólnych budynków. Wobec powyższych zmian ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, użytkowych, własnych, garaży i pracowni plastycznych zmalała o 230,96 m² w stosunku do powierzchni w roku 2022. Szczegółowe dane przedstawiające stan zasobów SM „Kolejarz” zawiera tabela nr 7 i tabela nr 8.

Tabela nr 7. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa

Wyszczególnienie	Stan na dzień	
	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
Liczba budynków ogółem	129 szt.	129 szt.
– w tym mieszkalnych	113 szt.	113 szt.
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.793 szt.	6.789 szt.
– lokali mieszkalnych	6.690 szt.	6.690 szt.
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	103 szt.	99 szt.
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych) w tym:	310.599,67 m ²	310.368,71 m ²
– mieszkalnych	295.074,01 m ²	295.074,01 m ²
– użytkowych wynajmowanych i własnościowych	8.969,40 m ²	8.925,86 m ²
– pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6.556,26 m ²	6.368,84 m ²
Liczba garaży	267 szt.	267 szt.

Tabela nr 8 Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2023 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia [m ²]		Liczba mieszkańców [osoby]	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzg. Hetm.	18*)	30	1.430	2.095	59.230,91	94.753,38	2.135	3.384
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	163	1.786
Śródmieście	9*)	11	785	399	26.734,67	18.810,96	1.025	693
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	233	226
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55	-	290
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	261	402
Razem	35	78	2.670	4.020	103.277,55	191.796,46	3.817	6.781
Razem	113		6.690		295.074,01		10.598	

*) do wysokich zaliczamy budynki z dźwigami

8. Lokale użytkowe, parcele, reklamy

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

- Lokale użytkowe (wzrost w stosunku do roku 2022 o 136.838,04 zł, tj. o 9,66 %):
 - w roku 2022 - 1.416.319,66 zł,
 - w roku 2023 - 1.553.157,70 zł.
- Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (wzrost w stosunku do roku 2022 o 9.244,72 zł, tj. o 10,05 %):
 - w roku 2022 - 91.971,93 zł,
 - w roku 2023 - 101.216,65 zł.
- Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (wzrost w stosunku do roku 2022 o 25.864,30 zł, tj. o 12,22 %):
 - w roku 2022 - 211.506,94 zł,
 - w roku 2023 - 237.371,24 zł.
- Miejsca parkingowe wynajmowane (wzrost w stosunku do roku 2022 o 32.471,43 zł, tj. o 20,39 %)
 - w roku 2022 - 159.235,05 zł,
 - w roku 2023 - 191.706,48 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 2023 wynoszą 2.083.452,07 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1.879.033,58 zł) oznacza wzrost o 204.418,49 zł tj. 10,88%.

Na dzień 31.12.2023 r. siedem lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

- przy ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² (przez cały rok 2023 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m² (przez cały rok 2023 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 127,01 m² (przez cały rok 2023 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 12,80 m² (przez cały rok 2023 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 77,84 m² (przez cały rok 2023 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 38,70 m² (przez cały rok 2023 r.)
- przy ul. Klemensiewicza 4-10 o pow. 134,74 m² (pustostan od lutego 2023 r.)

Lokale przy ul. 9 Maja 84 w związku ze złym stanem technicznym nie były przeznaczone do wynajmu.

9. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 2022/2023 zostało dokonane we współpracy z firmą Ista Polska oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”. W wyniku rozliczenia 88 % użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 3.804.958,59 zł. Dopłaty natomiast dotyczyły 12 % użytkowników, a suma dopłat wynosi 511.370,92 zł. Szczegółowe dane zawiera tabela nr 9.

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

OSIEDLE	ZWROTY (+) [zł]	DOPŁATY (-) [zł]	SALDO [zł]
Śródmieście	523.525,02	141.577,63	(+) 381.947,39
Mieszka I	196.164,06	26.117,18	(+) 170.046,88
Wzgórze Hetmańskie I	609.047,05	114.482,77	(+) 494.564,28
Wzgórze Hetmańskie II	790.450,45	18.665,50	(+) 771.784,95
Wzgórze Hetmańskie III	662.614,35	40.882,17	(+) 621.732,18
Ustronie	777.164,60	95.760,73	(+) 681.403,87
Cukrowa	98.486,97	15.066,66	(+) 83.420,31
Smolańska	143.095,92	55.156,63	(+) 87.939,29
RAZEM	3.800.548,42	507.709,27	(+) 3.292.839,15
Pracownie plastyczne	953,88	-	(+) 953,88
Lokale użytkowe opomiarowane	3.456,29	3.661,65	(-) 205,36
OGÓŁEM	3.804.958,59	511.370,92	(+) 3.293.587,67

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2022 r. – 31.08.2023 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie” poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30) wynoszą 4.296.682,88 zł, przy zużyciu ciepła w ilości 30.987,914 GJ.

Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2022 r. – 30.09.2023 r. wynoszą 5.367.969,47 zł, a zużycie ciepła 37.675,559 GJ.

W pierwszym przypadku w sezonie 2022/2023 średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 2,50 zł/m², zaś w drugim 3,04 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2022/2023 ceny energii cieplnej zmieniały się ośmiokrotnie w następujących terminach:

- od dnia 06.09.2022 r.
- od dnia 01.10.2022 r.
- od dnia 01.11.2022 r.
- od dnia 01.01.2023 r.
- od dnia 07.04.2023 r.
- od dnia 01.05.2023 r.
- od dnia 01.08.2023 r.
- od dnia 01.12.2023 r.

Zgodnie z ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła (art. 59 ust.1) 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 obowiązuje od 01.10.2022 r.

W lutym 2023 r. dokonano rozliczenia kosztów dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c. za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. Koszty wg faktur SEC wyniosły 155.989,98 zł. Z rozliczenia kosztów a zaliczkami, które zostały wniesione przez mieszkańców wynika, że w 25 przypadkach z 60 rozliczonych mieszkań są zwroty od 20,43 zł do 1.391,24 zł, a w pozostałych mieszkaniach dopłaty wyniosły od 10,01 zł do 2.228,62 zł.

Sezon grzewczy 2022/2023 w całych zasobach mieszkaniowych spółdzielni rozpoczął się w dniu 26.09.2022 r. a zakończył w dniu 15.05.2023 r.

88



Okres grzewczy w sezonie 2022/2023 był cieplejszy od poprzedniego. Średnia temperatura zewnętrzna w okresie od października 2022 r. do kwietnia 2023 r. wynosiła 5,59° C (w analogicznym okresie sezonu 2021/2022 wynosiła 5,47° C).

W całych zasobach spółdzielni suma zaliczek wniesionych przez lokatorów w ciągu okresu rozliczeniowego w większości budynków pokryła koszty ogrzewania za wyjątkiem trzech budynków tj. pl. Zwycięstwa 4-5a, Potulicka 29 i Budziszewska 35-36.

10. Centralna ciepła woda użytkowa.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych w 2023 r. wyniosły 6.217.868,67 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła wyniosła 47.468,299 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,31388 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2023 r. wyniósł 30,61 zł (w 2022 r. wynosił 19,62 zł/m³).

Należy podkreślić, że na wzrost stawki za podgrzanie wody w głównej mierze miały wpływ wysokie podwyżki cen ciepła w tym okresie pomimo zastosowanych rekompensat do ciepła dla gospodarstw domowych.

Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na wysokość stawki jednostkowej opłaty za podgrzanie wody jest wielkość zużycia wody przez mieszkańców danego budynku. Im większe jest zużycie wody w mieszkaniach opomiarowanych, tym niższy koszt jednostkowy jej podgrzania (cena 1 m³).

Część kosztów zmiennych podgrzania wody (15%) jest wydzielona jako koszt strat ciepła związanych z cyrkulacją podgrzewanej wody w instalacji, niezależnie od wielkości zużycia ciepłej wody przez mieszkańców danej nieruchomości. Koszty cyrkulacji są rozliczane wg liczby mieszkań w budynku. Dzięki temu, za gotowość wody do użycia w odpowiedniej temperaturze i w każdym czasie, obciążani są użytkownicy wszystkich mieszkań. Jest to zgodne z wytycznymi zawartymi w ustawie Prawo Energetyczne w zakresie ustalania sposobu tworzenia regulaminu rozliczania kosztów dostarczenia ciepłej wody użytkowej.

11. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków za rok 2023 wynoszą 4.928.590 zł i są niższe o 2,1 % od kosztów z 2022 r. wynoszących 5.031.856 zł (podane kwoty stanowią wartość brutto tj. z podatkiem VAT).

W roku 2023 cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia ścieków do kanalizacji) zmieniała się dwukrotnie i tak:

- od dnia 26.10.2023 r. wynosiła 12,57 zł/m³ (poprzednia cena 12,34 zł/m³);
- od dnia 20.12.2023 r. wynosiła 14,79 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 2023 r. wyniosła 2,65 % (w roku 2022 wynosiła 4,63%).

W związku z upływem terminu legalizacji (dotyczy części zasobów) Spółdzielnia dokonała w 2023 r. wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych dotychczasowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Na dzień 31.12.2023 r. wymieniono łącznie 6.275 szt. wodomierzy, a w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	2.683 szt.
– „Ustronie”	1.053 szt.
– „Smolańska”	254 szt.
– „Śródmieście”	1.651 szt.
– „Mieszka I”	634 szt.
Razem	6.275 szt.

Zafakturowano 9.502 szt. – z tego 3.227 szt. to niezafakturowane wodomierze, które wymieniono w 2022 r.

Koszt wody gospodarczej za 2023 rok wynosi średnio w skali Spółdzielni 0,27 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za 2022 rok wynosił 0,17 zł, a za rok 2021 - 0,18 zł).

12. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni w 2023 r. wyniosły 4.185.552,56 zł i były wyższe o 13 % od kosztów za rok 2022, które wyniosły 3.715.368,89 zł

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

- zmiana stawki opłaty dla odpadów segregowanych,
Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami jest ustalana na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez licznik główny danej nieruchomości i od dnia 01.01.2023 r. wynosiła 10,30 zł/m³ dostarczonej do nieruchomości wody (wcześniej za rok 2022 r. wynosiła 9,30 zł/m³),
- zwiększona ilość zużycia wody na poszczególnych nieruchomościach.
Spółdzielnia na początku każdego roku składa do Urzędu Miasta Szczecin „Deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej”, która jest podstawą do ustalenia wysokości opłat za odpady komunalne

dla poszczególnych lokali. Ustalenie wysokości stawki odbywa się na podstawie zużycia wody w Spółdzielni w okresie 6 miesięcy wybranych przez Spółdzielnię z 18 miesięcy poprzedzających okres rozliczeniowy. W deklaracji złożonej na początku roku 2023, Spółdzielnia przyjęła ten sam okres rozliczeniowy wody dla wszystkich budynków całej Spółdzielni tj. od 01.10.2021 r. – 31.03.2022 r. Ustalona na podstawie deklaracji opłata nie podlegała zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego i obowiązywała do końca 2023 r. Zmiana w trakcie okresu rozliczeniowego mogłaby nastąpić wyłącznie na podstawie Uchwały Rady Miasta.

Koszt wywozu odpadów gabarytowych z terenu nieruchomości, które nie są objęte opłatą podstawową (ponadnormatywny wywóz gabarytów, wywóz odpadów budowlanych, opon, liści, gałęzi itp.) - za rok 2023 wynosi 126.962,16 zł i został rozliczony wg powierzchni poszczególnych mieszkań.

13. Gaz zbiorczy

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym rozliczyła mieszkańców 25 budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze za pobrane paliwo gazowe na potrzeby gospodarstw domowych za okres od 01.04.2022 r. do 31.03.2023 r. tj. 12 miesięcy. Koszty zużycia gazu wyniosły 148.992,72 zł, gdzie ilość zużytego gazu wyniosła 69.800 m³ natomiast wartość energetyczna spalonego gazu wyniosła 803.752 kWh.

Na podstawie ustawy *o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku paliw*, do których zaliczono między innymi spółdzielnie mieszkaniowe, zostały zamrożone ceny gazu dla gospodarstw domowych na poziomie cen z 2022 r. Wobec powyższego, dla odbiorców indywidualnych przez cały 2023 r. cena paliwa gazowego wynosiła 0,20017 zł/kWh (200,17 zł/MWh). Powyższe w głównej mierze przełożyło się na korzystny wynik rozliczenia, i we wszystkich budynkach za ww. okres mieszkańcy otrzymali zwroty. Zgodnie z zapowiedzią obecnego Rządu, ceny za paliwo gazowe mają się utrzymać do końca czerwca 2024 r. na poziomie 2022 r.

Dodatkowo w okresie sprawozdawczym od 01.01.2023 r. podwyższono podatek VAT od towarów i usług na 23%.

14. Pielęgnacja zieleni

W 2023 r. w ramach pielęgnacji zieleni wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczno – pielęgnacyjne drzew, krzewów i żywopłotów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia, jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt koszenia trawników wyniósł łącznie 276.094,53 zł. (wykonano trzy koszenia). Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 182.382,76 zł i dotyczył następujących prac:

- cięcia techniczne i pielęgnacyjne 178 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (2.970,5 mb),
- cięcia techniczne i formujące krzewów (2.751 szt.),
- nasadzenia drzew (4 szt.) oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 22 szt. drzew, w tym wiatrolomów,
- zakupu 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 31.12.2023 r. aż 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 2023 roku koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez firmy wyniosły 2.302.823,75 zł i wzrosły o 9,19 % w porównaniu do kosztów w roku 2022 wynoszących 2.109.034,08 zł.

W roku 2023 w związku z wnioskami firm sprzątających dotyczących podwyżek stawek za sprzątanie uargumentowanych wzrostem kosztów prowadzenia działalności, Zarząd dokonał aktualizacji 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 2023 r. wyniosły ogółem 1.285.609 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	619.965 zł,
– „Cukrowa”	30.165 zł,
– „Ustronie”	181.853 zł,
– „Smolańska”	46.807 zł,
– „Śródmieście”	300.304 zł,
– „Mieszka I”	106.515 zł.

Koszty transportu obsługującego administracje osiedlowe w 2023 r. wyniosły łącznie 193.369 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	101.595 zł,
– „Cukrowa”	5.681 zł,
– „Ustronie”	36.313 zł,
– „Smolańska”	9.378 zł,
– „Śródmieście”	28.845 zł,
– „Mieszka I”	11.557 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 2023 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 124.653 zł, z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	66.050 zł,
– „Cukrowa”	1.887 zł,
– „Ustronie”	20.312 zł,
– „Smolańska”	5.142 zł,
– „Śródmieście”	22.876 zł,
– „Mieszka I”	8.386 zł.

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2023 r. wynoszą ogółem 204.811 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne osiedla przypada:



– „Wzgórze Hetmańskie”	117.595 zł,
– „Cukrowa”	3.219 zł,
– „Ustronie”	39.623 zł,
– „Smolańska”	5.975 zł,
– „Śródmieście”	26.527 zł,
– „Mieszka I”	11.872 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2023 r. wynoszą 399.603 zł. Z tej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	222.557 zł,
– „Ustronie”	20.287 zł,
– „Smolańska”	55.179 zł,
– „Śródmieście”	86.197 zł,
– „Mieszka I”	15.383 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”	3,19	3,20	100,3
2	„Cukrowa”	3,52	2,86	81,2
3	„Ustronie”	3,20	3,26	101,9
4	„Smolańska”	3,87	3,69	95,35
5	„Śródmieście”	3,14	3,15	100,3
6	„Mieszka I”	3,00	2,50	83,3
ŚREDNIA		3,32	3,11	93,4

Kalkulacje stawek opłat eksploatacyjnych przeprowadzono na bazie, którą określają poniesione koszty styczeń – wrzesień oraz prognozy na październik – grudzień i potrzeby 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 na podstawie przeglądów UDT, przeglądów technicznych dokonywanych przez firmy zewnętrzne (przeglądy 5-letnie), 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 budowlanych KOB.

Podstawą realizacji prac remontowych był „Plan remontów na rok 2023” zatwierdzony uchwałą nr 35/2022 z dnia 17 listopada 2022 r. na kwotę:

- dla zasobów mieszkalnych – 6.030.000 zł,
- dla lokali użytkowych – 400.000 zł.

Do planu remontów na 2023 rok zostały wprowadzone korekty, które Rada Nadzorcza zatwierdziła stosownymi uchwałami:

nr 4/2023 z dnia 27.03.2023 r., na kwotę:

- dla zasobów mieszkalnych – 8.322.686 zł,
- dla lokali użytkowych – 400.000 zł.

nr 13/2023 z dnia 24.07.2023 r. na kwotę:

- dla zasobów mieszkalnych – 8.733.036 zł,
- dla lokali użytkowych – 400.000 zł.

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 5.985.820 zł.

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

- w kwocie 571 zł z podziału środków na docieplenia budynków, zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dn. od 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 248.628 zł z odpisu na wymianę dźwigów,
- w kwocie 400.000 zł z tytułu podziału nadwyżki bilansowej.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2023 r. wynosi **204.548,83 zł**, w tym:

- fundusz remontowy (-) 3.681.178,87 zł,
 - fundusz wymiany dźwigów (+) 3.885.727,70 zł.
- i uległ zmniejszeniu w stosunku do 2022 r. o kwotę 1.220.391,40 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,
- remonty lub naprawa dachów i kominów,
- wykonanie węzła c.o.
- wymiana wodomierzy,
- remont instalacji elektrycznych,
- wymiana osprzętu elektrycznego,
- remonty balkonów,
- remont kiosków wejściowych,
- remonty dźwigów,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,
- remont przybudówek,

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

W 2023 r. nie zrealizowano niektórych prac ujętych w planie remontów między innymi nie zrealizowano w całości planu remontów w zakresie wymiany wodomierzy oraz wykonania projektów dróg osiedlowych, wykonania projektów budowy miejsc postojowych, montażu odpowietrzenia instalacji c.o. Prace te zostaną zrealizowane w 2024 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 dotyczącym realizacji planu remontów za 2023 r.

Największy udział w kosztach robót awaryjnych stanowiły nw. prace remontowe:

- miejscowa naprawa dachu,
- naprawa chodnika,
- hydroizolacja posadzki balkonu,
- wymiana zaworu bezpieczeństwa w węźle c.o.,
- zaplombowanie gazomierzy (zamontowanych w latach poprzednich),
- naprawa drogi,

- wykonanie opaski odwadniającej,
- naprawa instalacji p.poż.,
- naprawa ścianki działowej w związku z jej ugięciem,
- wymiana pompy ciepłej wody w węźle c.o.,
- wymiana wymiennika ciepłej wody w węźle c.o.,
- naprawa ścian piwnicznych ze względu na odspojone warstwy ścian,
- wzmocnienie fundamentu wiatrołapu,
- naprawa obróbek blacharskich,

Koszty doraźnych prac naprawczych 68 szt. dźwigów, wynikający z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze dewastacji tych dźwigów wyniosły 110.052 zł.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 131,00 m² została dokonana w 18 mieszkaniach. Partycypacja spółdzielni w kosztach wymiany stolarki w 2023 roku wyniosła 55.491 zł.

Wymianę stolarki okiennej na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.

Lp.	Osiedle	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia wymienionej stolarki [m ²]	Kwota partycypacji [zł]
1	„Wzgórze Hetmańskie”	7	45,90 m ²	20.397,00
2	„Cukrowa”	1	5,20 m ²	2.367,00
3	„Śródmieście”	5	28,40 m ²	12.526,00
4	„Mieszka I”	0	0 m ²	0,00
5	„Ustronie”	5	51,50m ²	20.201,00
6	„Smolańska”	0	0 m ²	0,00
Razem		18	131,00 m²	55.491,00

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2023 r. wynosiła 440,00 zł, a w koszcie montażu 1 szt. nawiewnika podciśnieniowego lub higrosterowanego – 70 zł.

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

Zakres rzeczowy prac na poszczególnych osiedlach został zrealizowany następująco:

- „Wzgórze Hetmańskie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wymiany odcinka kanalizacji deszczowej przy ul. 9 Maja 42A-D,

- remontu przybudówki budynku przy ul. Legnickiej 3 (dokonano wyłącznie wymiany drzwi, prace będą kontynuowane w roku 2024),
 - prac wykończeniowych związanych z wymianą dźwigów w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 53 i 54,
 - wykonania projektu remontu drogi osiedlowej przy ul. Dunikowskiego 28 i 30 (przeprowadzono przetarg i wyłoniono wykonawcę prac – w trakcie realizacji),
 - częściowej wymiany wodomierzy.
- „Cukrowa” – zrealizowano w całości.
- „Ustronie” – zrealizowano za wyjątkiem:
- wykonania projektu budowy miejsc postojowych przy ul. Boryny 40-54, Włociańska 34-42
- „Smolańska” – zrealizowano za wyjątkiem:
- remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Klemensiewicza 18,
- „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem:
- wykonania projektu przebudowy drogi dojazdowej – ul. Potulicka 23-23b, 24-24b, ul. Potulicka 25, 26, 27 i 28
 - częściowej wymiany wodomierzy,
 - doposażenia placu zabaw.
- „Mieszka I” – zrealizowano za wyjątkiem:
- montażu odpowietrzenia instalacji c.o. w budynkach przy Al. Powstańców. Wlkp. 4-4b, 5-5b, 6-6b, 7-7b, 8-8b, 9-9b.

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 mieszkalnych.

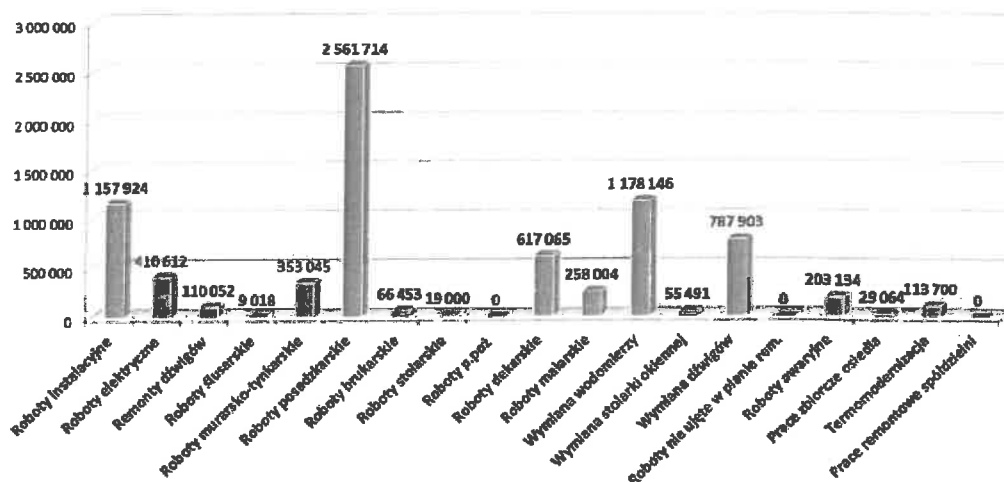
Powszechnie stosowano procedury przetargowe na usługi zewnętrzne w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac realizowany był w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą nr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

W 2023 r. przeprowadzono przetargi dla 72 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 2023 r. w podziale na branże prezentuje wykres nr 3.

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



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

– na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”:

- wymiana zaworów gazowych podpionowych i lokalowych w 5 budynkach za łączną kwotę 317 tys. zł,
- budowa hydroformi obsługujących budynki przy ul. Legnickiej 1 i 2 za łączną kwotę 529 tys. zł,
- roboty elektryczne w 8 budynkach – przy ul. 9 Maja 11-11B, 12-18, 28-34, 36-42, 60-66, 68-74, al. Powst. Wlkp. 49-51C, ul. Legnickiej 4-7 (np. wymiana osprzętu, zestawu licznikowego, remont uziemienia), za łączną kwotę 345 tys. zł,
- remont muru oporowego i częściowa renowacja elewacji – ul. Dunikowskiego 30 za łączną kwotę 106 tys. zł,
- remont balkonów budynku przy ul. Dunikowskiego 30 za kwotę 367 tys. zł,
- remont dachu i kominów budynków przy ul. 9 Maja 52-58 i ul. Frysztańskiej 5-8 za łączną kwotę 421 tys. zł.
- wymiana wodomierzy w 31 budynkach za łączną kwotę 730 tys. zł.
- wymiana 4 dźwigów w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 53 i 54 za łączną kwotę 790 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 20 tys. zł.

Ogółem na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **4.069.605 zł**.

- na osiedlu „Cukrowa”:
 - remont balkonów budynków przy ul. Cukrowej 33-43 za kwotę 308 tys. zł.
 - wymiana zaworów gazowych podpionowych i lokalowych za kwotę 63 tys. zł.

Na osiedlu „Cukrowa” zrealizowano prace remontowe za kwotę **376.495 zł.**
- na osiedlu „Ustronie”:
 - remont przybudówek i przebudowa daszków wiatrolapów budynku przy ul. Włociańskiej 14-22 za łączną kwotę 162 tys. zł,
 - wymiana wodomierzy w 9 budynkach za łączną kwotę 127 tys. zł,
 - remont balkonów budynku przy ul. Boryny 12-24 za kwotę 1.040 tys. zł,
 - partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 20 tys. zł,

Ogółem na osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.471.193 zł.**
- na osiedlu „Smolańska”:
 - remont balkonów budynku z częściową renowacją elewacji przy Klemensiewicza 18 za łączną kwotę 445 tys. zł,
 - remont klatki schodowej w budynku przy ul. Klemensiewicza 15 za kwotę 195 tys. zł (prace kontynuowane w 2024 r.),
 - wymiana wodomierzy w 3 budynkach za łączną kwotę 33 tys. zł,

Prace remontowe na osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę **672.241 zł.**
- na osiedlu „Śródmieście”:
 - wykonanie węzła ciepłego w budynku przy ul. Potulickiej 10-12A i modernizacja węzła w budynku przy ul. Potulickiej 9 za łączną kwotę 66 tys. zł,
 - remont instalacji gazowej w budynku przy ul. Potulickiej 23-23B za kwotę 20 tys. zł,
 - modernizacja instalacji elektrycznej po rezygnacji z gazu w budynku przy ul. Potulickiej 40 za kwotę 66 tys. zł,
 - modernizacja parkingu przy ul. Łokietka 19-19B za kwotę 66 tys. zł,
 - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Kaszubskiej 27-27B za kwotę 177 tys. zł,
 - wymiana wodomierzy w 13 budynkach za łączną kwotę 206 tys. zł,
 - remont balkonów budynku przy ul. Potulickiej 40 za kwotę 359 tys. zł,
 - partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 13 tys. zł.

Ogółem na osiedlu „Śródmieście” zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.013.700 zł.**
- na osiedlu „Mieszka I”
 - naprawa dachu budynku przy al. Powst. Wlkp. 6-6B i ul. Mieszka I 102 za kwotę łączną 194 tys. zł,

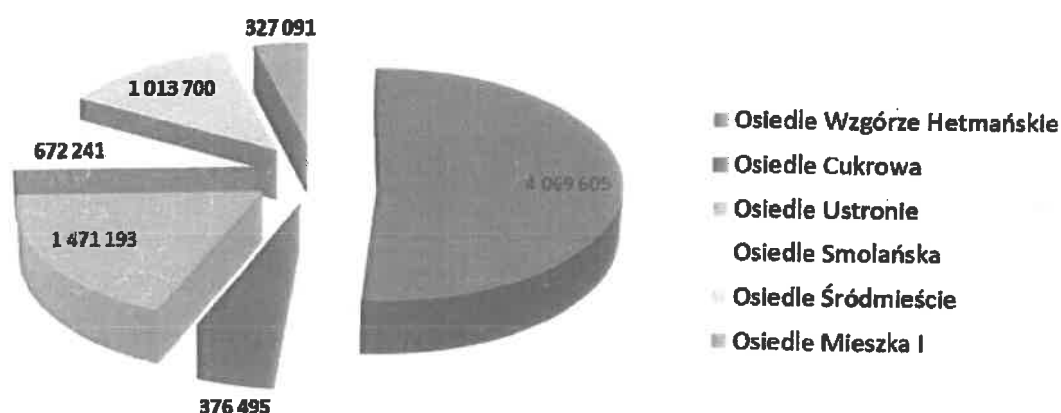
- wykonanie projektu remontu instalacji gazowej w 6 budynkach przy al. Powst. Wlkp. 4-4B, 5-5B, 6-6B, 7-7B, 8-8B i 9-9B za kwotę 53 tys. zł,
 - wymiana wodomierzy w 5 budynkach za łączną kwotę 77 tys. zł,
- Ogółem prace na osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **327.091 zł.**

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 2023”.

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

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



Ponadto w 2023 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę brutto **192.240 zł.**

Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych w ramach eksploatacji i prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w „Wykonaniu planu remontów za 2023 r.”

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

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,

- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądy przewodów kominowych,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych (w cyklu pięcioletnim).

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

W dniach 25.09.-13.11.2023 r. (z przerwami) została przeprowadzona przez Komisję Rady Nadzorczej kontrola w zakresie poprawności prowadzenia i prawidłowości dokonywania wpisów KOB dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Komisja nie wniosła uwag w zakresie prowadzenia KOB.

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

19. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych

W związku z prowadzoną w latach poprzednich działalnością w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania środków finansowych w roku sprawozdawczym osiągnięto wymierny efekt ekonomiczny.

19.1. Redukcje mocy zamówionej

Zrealizowane w latach poprzednich przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w SEC o 2,98981 MW. Efekt ekonomiczny wprowadzenia korekty mocy zamówionej to oszczędności w 2023 r. na poziomie 485.993 zł.

19.2. Montaż paneli fotowoltaicznych

Dzięki zamontowanym w 2016 r. na 29 nieruchomościach, w ramach programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz w roku 2018 na 15 budynkach, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, instalacjom fotowoltaicznym pozyskano, w ostatnich

okresach rozliczeniowych ustalonych indywidualnie dla każdego budynku 420.850 kWh energii elektrycznej.

W ramach tych programów w 2023 roku zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 318.546 kWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 255.628 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco z instalacji fotowoltaicznych wyniosła ok. 102.304 kWh, a jej wartość to ok. 138 tys. zł.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016 lub 2017	Ostatni okres rozliczeniowy 2023
PROGRAM PROSUMENT			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	305.349	31.702
2.	Całkowite koszty energii [zł]	163.319	40.529
PROGRAM RPO			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	184.542	11.735
2.	Całkowite koszty energii [zł]	105.889	24.936

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

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

Dzięki zainstalowanej w Spółdzielni instalacji fotowoltaicznej w okresach rozliczeniowych do atmosfery trafiło mniej o 340 Mg CO₂.

19.3. Szczeciński Budżet Obywatelski

W kwietniu 2023 r. Spółdzielnia przygotowała trzy projekty do Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego dotyczące zadań infrastrukturalnych:

- budowa placu zabaw i strefy seniora przy ul. Potulickiej 40 – projekt lokalny Stare Miasto, Nowe Miasto, Międzyodrze – Wyspa Pucka,

- budowa parkingu przy ul. Dunikowskiego – projekt lokalny Pomorzany,
- budowa miejsc parkingowych oraz strefy dla dzieci i seniorów przy ul. 9 Maja 11-11A i ul. 9 Maja 9 – 9h projekt lokalny Pomorzany.

Po weryfikacji projektów przez Zespół SBO powołany przez jednostki Urzędu Miasta do dalszej oceny został zakwalifikowany jeden projekt, w ramach którego przewidziano budowę placu zabaw i strefy seniora przy ul. Potulickiej 40. Projekt ten uzyskał 555 głosów i został zaakceptowany do realizacji z jednoczesnym zabezpieczeniem przez Gminę Miasto Szczecin z Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego kwoty **690.000,00 zł**.

Zgłaszanie wszystkich projektów to wspólne działanie Spółdzielni i lokalnego aktywisty **p. Stanisława Kaup**, któremu Zarząd Spółdzielni serdecznie dziękuje za duże zaangażowanie w przedmiotowe projekty.

Duże zaangażowanie na etapie zbierania podpisów wykazali także członkowie Rady Osiedla „Śródmieście” a także członkowie innych Rad Osiedli Spółdzielni oraz pracownicy Administracji.

Obecnie Spółdzielnia wraz z Panem **Stanisławem Kaup** podejmuje ścisłe działanie z Urzędem Miasta – Zakładem Usług Komunalnych w zakresie opracowania projektu i realizacji przedsięwzięcia.

20. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 1.987.892,42 zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 400.761,00 zł

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wyniósł 1.587.131,42 zł

Zysk netto na sprzedaży trzech mieszkań przy ul. Kaszubskiej w Szczecinie wyniósł 686.101,29 zł

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w 2023 roku stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami na kwotę 330.249,32 zł, która to pozostanie do rozliczenia w roku następnym.

Szczegółowe wyniki na nieruchomościach przedstawia załącznik nr 5

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 rok wynosi 204.548,83 zł, na który składa się:

- fundusz wymianę dźwigów 3.885.727,70 zł,
- fundusz remontowy 3.681.178,87 zł.

Salda na funduszu remontowym przedstawia załącznik nr 6.

W roku 2023 Spółdzielnia spłaciła kredyty w PKO BP/O 2 w Szczecinie na docieplenie trzech nieruchomości na łączną kwotę 949.410,55 zł tj.:

- ul. Dobrzyńska 1-1b na kwotę 229.639,70 zł,
- ul. Budziszewska 38-40 na kwotę 399.048,93 zł,
- ul. Budziszewska 35-36 na kwotę 320.721,92 zł

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w roku 2023 przedstawia tabela nr 13.

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 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 ten ma tendencję wzrostową

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

Tabela nr 13 Wskaźniki ekonomiczno-finansowe

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m.	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności bieżącej I	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe	%	2,25	2,28	2,63
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań II	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe	%	2,25	2,28	2,63
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe	%	1,85	1,87	2,23
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni}}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	15,74	14,86	12,4
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 dni}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	46,76	27,56	27,34
6.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	16,51	17,32	16,14
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	117,6 3	119,4	122,2 2
8.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	%	87,16	86,53	88,07
9.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	6,27	5,78	5,01
	- lokale użytkowe		%	18,97	17,4	15,8

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

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. stanowią kwotę 21.641.122,56 zł, na którą składają się:

– środki na rachunku wkładów mieszkaniowych	190.016,55 zł,
– środki pieniężne w kasie	49.628,29 zł,
– środki pieniężne na rachunku podstawowym	6.284.263,14 zł,
– środki pieniężne rachunku ZFŚS	91,26 zł,
– środki na rachunku wirtualnym w PKO	225.169,56 zł,
– środki na rachunku VAT(Split)	373,10 zł,
– środki na rachunku pomocniczym	813.918,80 zł,
– środki pieniężne na lokatach	14.007.025,20 zł,
– środki pieniężne „w drodze”	70.636,66 zł.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 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 na podstawie uchwały nr 36/2022 z dnia 17 listopada 2022 r.

Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok oraz sprawozdanie finansowe SM „Kolejarz” w Szczecinie są wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni pok. 101.

21. Zatrudnienie

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

Przeciętne zatrudnienie za 2023 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	7,35	6,00			13,35
ADM „Śródmieście”	1,00	4,55	2,00			7,55
ADM „Ustronie”	0,00	2,17	2,52			4,69
Transport				1,58		1,58
Zarząd			23,36		3,00	26,36
Razem:	1,00	14,07	33,88	1,58	3,00	53,53

22. Kontrole Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia była kontrolowana przez nw. jednostki administracji państwowej:

1. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny warunków środowiska pracy.

Kontrola przeprowadzona od dnia 26.05.2023 r. do dnia 13.06.2023 r. (z przerwami) w zakresie przestrzegania przez pracodawcę prawa w zakresie :

- orzeczeń lekarskich o braku przeciwwskazań do wykonywania pracy na zajmowanych stanowiskach,
- pomieszczeń pracy i pomieszczeń higieniczno-sanitarnych,
- przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej,
- przestrzegania przepisów ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych.

W wyniku kontroli stwierdzono, że:

- wszyscy pracownicy posiadają aktualne orzeczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do wykonywania pracy na zajmowanych stanowiskach,
- stan techniczny oraz stan sanitarno-higieniczny pomieszczeń budynku przy ul. 9 Maja 17 oraz budynków Administracji Osiedla Wzgórze Hetmańskie, Administracji Osiedla Ustronie i Osiedla Smolańska jest właściwy,
- pracodawca zapewnia pracownikom instrukcje bhp dotyczące wykonywania prac w tym również prac związanych z zagrożeniami wypadkowymi oraz obsługi maszyn i urządzeń,
- zostało wprowadzone i obowiązuje zarządzenie Prezesa w sprawie zasad i norm nieodpłatnego przydziału pracownikom środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego,
- została opracowana i obowiązuje instrukcja dotycząca stosowania substancji i mieszanin niebezpiecznych,
- zapewniono system pierwszej pomocy medycznej. Przeszkolono pracowników w udzielaniu pierwszej pomocy, wyposażono apteczki, a wykaz wyposażenia uzgodniony został z lekarzem sprawującym profilaktyczną opiekę zdrowotną nad pracownikami,
- zastosowano oznaczenia graficzne i słowne informujące o zakazie palenia wyrobów tytoniowych i palenia papierosów elektronicznych na terenie poszczególnych obiektów.



Mając na uwadze powyższe Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny nie wydał żadnych nakazów i zaleceń.

2. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie stanu technicznego podmiotu oraz stanu sanitarno - technicznego następujących obiektów:

a) Plac zabaw przy ul. Powstańców Wlkp. 54 w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzona w dniu 16.05.2023 r.

Zakres kontroli: przestrzeganie wymagań higienicznych, sanitarnych i zdrowotnych w tym dotyczących utrzymania należytego stanu higienicznego obiektu, przestrzegania przepisów ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych w obrębie placu zabaw.

W trakcie kontroli dokonano przeglądu placu zabaw oraz oceniono następujące dokumenty:

- fakturę nr 429/04/2023 z dnia 25.04.2023 r. na dostarczenie piasku,
- certyfikat wraz z załącznikami urządzeń zabawowych zainstalowanych na placu zabaw,
- dziennik placu zabaw z zestawieniem urządzeń,
- deklaracje zgodności z normą.

Podczas kontroli stwierdzono, że urządzenia i wyposażenie placu zabaw są w dobrym stanie sanitarno-higienicznym. Urządzenia i wyposażenie placu zabaw mają wykonywane coroczne przeglądy techniczne. Przeglądy i wymiana piasku odnotowywane są w dziennikach obiektu. Stan sanitarno-higieniczny obiektu jest należyty. Nieprawidłowości nie stwierdzono i nie wydano żadnych zaleceń.

b) Plac zabaw przy ul. Potulickiej 40 w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniu 29.08.2023 r.

Zakres kontroli: przestrzeganie wymagań higienicznych, sanitarnych i zdrowotnych w tym dotyczących utrzymania należytego stanu higienicznego obiektu, przestrzegania przepisów ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych w obrębie placu zabaw.

W trakcie kontroli dokonano przeglądu placu zabaw oraz oceniono następujące dokumenty:

- fakturę nr 406/2023 z dnia 20.04.2023 r. na dostarczenie piasku,
- Certyfikat i atesty wraz z załącznikami urządzeń zabawowych zainstalowanych na placu zabaw,
- dziennik placu zabaw z zestawieniem urządzeń,

- deklaracje zgodności z normą.

Podczas kontroli stwierdzono, że urządzenia i wyposażenie placu zabaw są w dobrym stanie sanitarno-higienicznym. Urządzenia i wyposażenie placu zabaw mają wykonywane coroczne, pięcioletnie oraz wewnętrzne cotygodniowe przeglądy techniczne. Przeglądy i wymiana piasku odnotowywane są w dziennikach obiektu. Stan sanitarno-higieniczny obiektu jest należyty. Nieprawidłowości nie stwierdzono i nie wydano żadnych zaleceń.

c) Plac zabaw przy ul. Budziszyskiej 38 - 40 w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniu 03.08.2023 r.

Zakres kontroli: przestrzeganie wymagań higienicznych, sanitarnych i zdrowotnych w tym dotyczących utrzymania należytego stanu higienicznego obiektu, przestrzegania przepisów ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych w obrębie placu zabaw.

W trakcie kontroli dokonano przeglądu placu zabaw oraz oceniono następujące dokumenty:

- fakturę nr 477/05/2023 z dnia 11.05.2023 r. na dostarczenie piasku,
- dziennik placu zabaw z zestawieniem urządzeń.

Podczas kontroli stwierdzono, że urządzenia i wyposażenie placu zabaw są w dobrym stanie sanitarno-higienicznym. Urządzenia i wyposażenie placu zabaw mają wykonywane coroczne, pięcioletnie oraz wewnętrzne cotygodniowe przeglądy techniczne. Przeglądy i wymiana piasku odnotowywane są w dziennikach obiektu. Stan sanitarno-higieniczny obiektu jest należyty. Serwis czyszcząco- dezynfekcyjny prowadzony jest podczas bieżących prac przez firmę sprzątającą. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

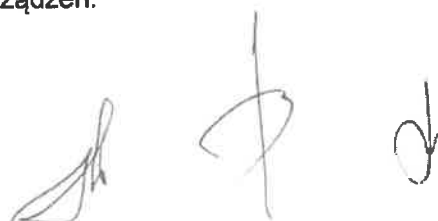
d) Plac zabaw przy ul. Boryny 54 w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniu 03.08.2023 r.

Zakres kontroli: przestrzeganie wymagań higienicznych, sanitarnych i zdrowotnych w tym dotyczących utrzymania należytego stanu higienicznego obiektu, przestrzegania przepisów ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych w obrębie placu zabaw.

W trakcie kontroli dokonano przeglądu placu zabaw oraz oceniono następujące dokumenty:

- fakturę nr 477/05/2023 z dnia 11.05.2023 r. na dostarczenie piasku,
- dziennik placu zabaw z zestawieniem urządzeń.



Podczas kontroli stwierdzono, że urządzenia i wyposażenie placu zabaw są w dobrym stanie sanitarno-higienicznym. Urządzenia i wyposażenie placu zabaw mają wykonywane coroczne, pięcioletnie oraz wewnętrzne cotygodniowe przeglądy techniczne. Przeglądy i wymiana piasku odnotowywane są w dziennikach obiektu. Stan sanitarno-higieniczny obiektu jest należyty. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

e) Budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Potulickiej 40 w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniach 04 - 07.09.2023 r.

Zakres kontroli: przestrzeganie wymagań higienicznych, sanitarnych i zdrowotnych dotyczących utrzymania należytego stanu części wspólnych – klatek schodowych, korytarzy oraz lokali mieszkalnych (wskazanych).

Podczas czynności kontrolnych pomieszczeń nie stwierdzono w częściach wspólnych nieruchomości insektów. Kontrolujący przedstawiciel PPIS nie dokonał kontroli wskazanych mieszkań ze względu na fakt, iż nie zostały one udostępnione (brak użytkowników mieszkań). Stwierdzono, że Spółdzielnia przeprowadziła deratyzację pomieszczeń wspólnych. Zaleceń nie wydano.

f) Budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Potulickiej 29 w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniu 20.11.2023 r.

Skontrolowano ciągi komunikacyjne, pomieszczenia zsypów oraz pomieszczenia gromadzenia odpadów komunalnych w budynku. W ww. pomieszczeniach nie stwierdzono insektów. Kontrolujący przedstawiciel PPIS nie dokonał kontroli wskazanych mieszkań ze względu na fakt, iż nie zostały one udostępnione (brak użytkowników mieszkań). Stwierdzono, że przed wejściem do obu lokali mieszkalnych nie był wyczuwalny nieprzyjemny zapach i nie zaobserwowano obecności insektów. Na posesji nie stwierdzono obecności gryzoni, deratyzacja przeprowadzana jest zgodnie z harmonogramem. Kontrolujący stwierdził natomiast, że części wspólne budynku (klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia zsypu, winda) utrzymane są w należyтым stanie sanitarno-higienicznym oraz w należyтым stanie technicznym. Zaleceń nie wydano.

3. **Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego w zakresie projektu Nr RPZP.02.10.00-32-B240/17 pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 200 kW na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” wykonany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020”.**

Kontrolę przeprowadzono w terminie 20-21 listopada 2023 r.

Zakresem kontroli objęto weryfikację prawidłowości realizacji projektu pod względem rzeczowym i finansowym, zgodności faktycznej realizacji z zapisami umowy o dofinansowanie projektu, prawdziwość i prawidłowość poniesienia wydatków, wywiązania się beneficjenta z obowiązków nałożonych umową o dofinansowanie projektu oraz stosowania przepisów prawa.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółdzielnia nie otrzymała protokołu z kontroli.

23. 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.

24. 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”.

W grudniu 2023 r. odbyło się tzw. spotkanie opłatkowe dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach Spółdzielni. Organizatorem spotkania była Rada Nadzorcza.

25. Zakończenie

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2023 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 27.02.2024 r.

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

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

[Signature]
PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr *Mirosław Bajzer*

26. Wykaz tabel

1. Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2023 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 31.12.2023 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. Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków oraz 15 budynków i koszt energii odpowiednio dla 2016 i 2017 r. (bez mikroinstalacji) i za ostatnie okresy rozliczeniowe ustalone indywidualnie dla każdego budynku (z mikroinstalacją)
13. Tabela nr 13. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe.
14. Tabela nr 14. Struktura zatrudnienia [etaty]

27. Wykaz załączników

1. Załącznik nr 1 – Realizacja planu finansowego za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.
2. Załącznik nr 2 – Wykonanie planu remontowego w 2023 r.

28. Wykaz wykresów

1. Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2023 r.
2. Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków w latach 2008-2023
3. Wykres nr 3. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.
4. Wykres nr 4. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.

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

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

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 01-01-2023 do 31-12-2023

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Sprawozdanie zawiera wyłącznie dane jednostkowe podmiotu sporządzającego.

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

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

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

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

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

6. wycenia pozostałych aktywów i pasywów wycenia się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy według rzeczywistych cen zakupu,

7. środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,

8. wycena rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów , to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów , których realizacja następuje w okresach przyszłych,

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

10. fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Metoda ustalenia wyniku finansowego

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

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: 12-02-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

Nr NIP: 8520404914

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023**

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	2 273 232,71	1 455 985,12
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	121 374,81	126 859,89
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	121 374,81	126 859,89
Pozostałe		
wartość łączna	121 374,81	126 859,89
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	121 374,81	126 859,89
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	2 109 267,23	1 582 845,01
K. Podatek dochodowy	400 761,00	300 741,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

1. dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2023
Plik: "Dodatkowe Inf i objaśnienia za 2023 r -.pdf" (rozmiar: 341531 bajtów)
2. Sprawozdanie Zarządu za 2023 rok
Plik: "Sprawozdanie Zarządu za 2023.pdf" (rozmiar: 1629805 bajtów)
3. zał. nr 1 do bilansu za 2023 rok
Plik: "zał nr 1 Bilans 2023 Excel.pdf" (rozmiar: 137975 bajtów)
4. zał. nr 2 do bilansu za rok 2023
Plik: "zał. nr 2 do bilansu zestawienie funduszy i zmiana.pdf" (rozmiar: 223310 bajtów)

5. zał. nr 3 do bilansu za rok 2023

Plik: "zał. nr 3 do bilansu -rozl. międzyokresowe 2023 rok.pdf" (rozmiar: 114651 bajtów)

6. zał. nr 4 do bilansu za rok 2023

Plik: "zał. nr 4 należności i zobowiązania do bilansu 2023.pdf" (rozmiar: 141713 bajtów)

7. zał. nr 5 do bilansu za rok 2023

Plik: "zał. nr 5 do bilansu salda 2023 rok GZM.pdf" (rozmiar: 175848 bajtów)

8. zał. nr 6 do bilansu za rok 2023

Plik: "zał. nr 6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2023 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 114758 bajtów)

9. zał. nr 7 do bilansu za rok 2023

Plik: "zał. nr 7 do bilansu sprawy sądowe 2023 rok.pdf" (rozmiar: 235348 bajtów)

10. zał. nr 8 do bilansu za rok 2023

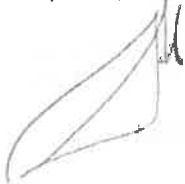
Plik: "zał. nr 8 bilans 2023-leasing operacyjny.pdf" (rozmiar: 125058 bajtów)

11. zał. nr 9 do bilansu za rok 2023

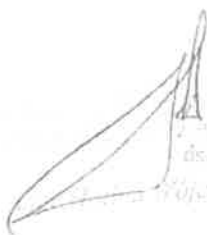
Plik: "zał. nr 9 prezentacja funduszy Bilans - 31.12.2023.pdf" (rozmiar: 123005 bajtów)

Sporządzono dnia: 12-02-2024

Podpis osoby sporządzającej:



Podpisy kierownictwa jednostki:


mgr inż. Jola [illegible]

mgr Marek Białert

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2023
obejmują w szczególności:

1.									
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia Załącznik nr 1								
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.	Nie występuje								
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.	Nie występuje								
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;	8.315.636,61 zł								
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumazuranych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.	Nie występuje								
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;	Nie występuje								
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.	<table> <tr> <td>1. Stan na 01.01.2023 r. -</td><td>1.826.124,81zł</td></tr> <tr> <td>2. Zwiększenie -</td><td>196.485,35 zł</td></tr> <tr> <td>3. Zmniejszenie -</td><td>159.573,06 zł</td></tr> <tr> <td>4. Stan na 31.12.2023 r.-</td><td>1.863.037.10 zł</td></tr> </table>	1. Stan na 01.01.2023 r. -	1.826.124,81zł	2. Zwiększenie -	196.485,35 zł	3. Zmniejszenie -	159.573,06 zł	4. Stan na 31.12.2023 r.-	1.863.037.10 zł
1. Stan na 01.01.2023 r. -	1.826.124,81zł								
2. Zwiększenie -	196.485,35 zł								
3. Zmniejszenie -	159.573,06 zł								
4. Stan na 31.12.2023 r.-	1.863.037.10 zł								
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.	Nie występuje								
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.	Przedstawia Załącznik nr 2								
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM stanowi kwotę 330.249,32 zł. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 2.273.232,71 zł . Zysk z działalności gospodarczej proponujemy przeznaczyć na: - fundusz zasobowy w kwocie 1.000.000,00 zł								

c.d. poz. 10)	-fundusz remont. w kwocie 1.000.000,00 zł, -działalność społeczno-kulturalną i charytatywną w kwocie 6.000,00 zł, - na GZM – 267.232,71 zł.
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.	Nie występuje
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	2.435.476,70 zł
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	
c) powyżej 3 do 5 lat.	
d) powyżej 5 lat,	2.435.476,70 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.	Kaucje – 1.464.609,52 zł Wadia – 161.228,00 zł
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.	Przedstawia Załącznik nr 3
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.	Przedstawia Załącznik nr 4
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.	Nie występuje
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie występuje
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie występuje
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan	Nie występuje

kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138)	Na 31.12.2023 stanowi kwota 373,10 zł
2.	
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	Przedstawia zestawienie przychodów i kosztów za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
1) amortyzacji,	X
2) zużycia materiałów i energii,	X
3) usług obcych,	X
4) podatków i opłat,	X
5) wynagrodzeń,	X
6) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X
7) pozostałych kosztów rodzajowych,	X
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie występuje
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Zysk brutto na działalności gospodarczej 1.987.892,42 zł Zwiększenie podstawy 121.374,81 zł Podstawa opodatkowania 2.109.267,23 zł Zysk ze sprzedaży mieszkań 686.101,29 zł
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	Nie występuje
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Nie występuje
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać po-	Nie występuje

niesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie występuje
11) Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występuje
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	W porównaniu do roku poprzedniego tj. 2022
5.	
Informacje o:	Nie dotyczy
1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 53,53 etaty i umowy zlecenia 2,06 etatów razem 55,6 etatów - na stanowiskach nierobotniczych – 37,88 etatów plus z umowy zlecenia 1 etat - na stanowiskach robotniczych – 15,65 etatów

	plus z umów zlecenia 1,06 etatów
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;	Wynagrodzenie Zarządu – 489.553,45 zł + składki ZUS – 86.858,02 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS – 197.304,19 zł Wynagrodzenie Rad Osiedlowych - 244.256,00 zł
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty.	Nie występuje
6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	10.500,00 zł + 23% VAT
b) inne usługi poświadczające,	
c) usługi doradztwa podatkowego,	
d) pozostałe usługi,	
6.	
a) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie występuje
b) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	Nie występuje
c) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;	W 2023 roku nie dokonano zmian.
d) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.

dzający ze sprawo-zdaniem za rok obroto- wy.	
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
b) procentowym udziale,	Nie dotyczy
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie dotyczy
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych.	Nie dotyczy
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie dotyczy
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie dotyczy
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;	Nie dotyczy
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.	Nie dotyczy
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy
– przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,	Nie dotyczy
– wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,	Nie dotyczy
– wartość aktywów trwałych,	Nie dotyczy
– przeciętne roczne zatrudnienie,	Nie dotyczy
d) rodzaju stosowanych standardów ra-	

chunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	
5) Informacje o:	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
c) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
8.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie dotyczy
a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	Nie dotyczy
2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie dotyczy
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie dotyczy
9.	
W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

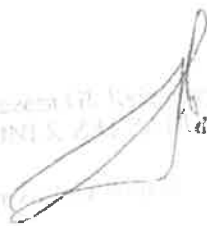
związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	
10.	
Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki	Wynik na GZM – Załącznik nr 5 – nadwyżka przychodów nad kosztami na nieruchomościach na kwotę 2.418.869,20 zł, – nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach na kwotę 2.088.619,88 zł Salda na funduszu remontowym - Załącznik nr 6 Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni: I. Wskaźnik płynności bieżącej – 2,63% Interpretacja: Wartość wskaźnika pokazuje na prawidłową zdolność regulowania bieżących (krótkoterminowych) zobowiązań spółdzielni. W praktyce przyjmuje się, że zadowalająca wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5 - 2,5. Wyższa wartość wskaźnika jest związana z charakterem działalności spółdzielni, w której podstawowym zadaniem jest ostrożne dysponowanie majątkiem obrotowym zapewniające bezpieczeństwo funkcjonowania spółdzielni. II. Wskaźnik płynności szybkiej – 2,23% Interpretacja: Wartość wskaźnika pokazuje, w jakim zakresie spółdzielnia może natychmiast uregulować swoje zobowiązania z posiadanych zasobów gotówki. Przyjmuje się, że wartość ww. wskaźnika nie powinna spaść poniżej 1,10 co wskazywałoby na zagrożenie dla płynności finansowej podmiotu gospodarczego. III. Ogólny poziom zadłużenia – 16,14 % Interpretacja: Jest to syntetyczny wskaźnik oceny sposobu finansowania działalności, który dostarcza informacji o całkowitym zadłużeniu i znaczeniu zobowiązań ogółem w finansowaniu aktywów. Im wyższa wartość wskaźnika zadłużenia ogólnego, tym wyższe zadłużenie podmiotu. Użytkowana wartość oznacza niskie ryzyko finansowe ponoszone przez spółdzielnię. Wartość wskaźnika nie powinna przekroczyć 50%.

	IV. wskaźnik zaległości czynszowych – 5,01% Interpretacja: Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i jest niższy o ok. 0,77% w stosunku do roku 2022. Obecna wartość wskaźnika wskazuje na terminowe, w zdecydowanej większości, regulowanie opłat i skuteczne działania windykacyjne co pozwala na bezpieczne funkcjonowanie spółdzielni. V. Wskaźnik zaległości lokali użytk. – 15,8 % Interpretacja: Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej. Wysokość wskaźnika zmniejszyła się o 1,6 % w stosunku do 2022 roku. Oznacza to właściwą tendencję w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
--	---

Sporządziła: Halina Wójcik

Szczecin, data: 12 luty 2024 rok

CZŁONKOWIE ZARZĄDU





Członek Zarządu
 Prezes Zarządu
 Członek Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

BILANS

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	55 787 818,60	56 648 707,67
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	1 638,73
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	1 638,73
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	55 640 214,33	56 475 231,04
1. Środki trwałe	55 297 907,11	56 462 981,52
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	31 774 346,77	32 040 822,42
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 142 602,61	22 098 760,19
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 380 957,73	2 323 398,91
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie	342 307,22	12 249,52
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	66 361,07	68 871,44
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	66 361,07	68 871,44
IV. Inwestycje długoterminowe	81 243,20	102 966,46
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 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	81 243,20	102 966,46
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	25 511 489,26	25 156 289,42
I. Zapasy		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	1 683 235,12	1 714 283,55
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	1 683 235,12	1 714 283,55
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 631 921,71	1 622 128,07
- do 12 miesięcy	1 593 288,67	1 597 928,07
- powyżej 12 miesięcy	38 633,04	24 200,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		
c) inne	2 256,39	42 761,13
d) dochodzone na drodze sądowej	49 057,02	49 394,35
III. Inwestycje krótkoterminowe	21 641 122,56	20 592 299,16
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 641 122,56	20 592 299,16
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 641 122,56	20 592 299,16
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 641 122,56	20 592 299,16

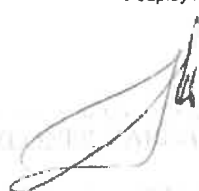
Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne Inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 187 131,58	2 849 706,71
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	2 088 619,88	2 769 293,79
2. pozostałe	98 511,70	80 412,92
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	3 462,08	9 100,00
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	81 302 769,94	81 814 097,09
PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	68 182 032,30	67 641 281,68
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		
1. fundusz udziałowy	341 550,00	348 000,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	498 419,85	325 049,10
3. fundusz wkładów budowlanych	7 750 536,31	8 556 830,56
4. fundusz na wykup gruntów	946 343,12	949 365,55
5. fundusz wkładów - lokale użytkowe	287 777,46	295 834,50
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	33 434 221,86	33 282 759,76
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	22 649 950,99	22 728 198,09
- 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	2 273 232,71	1 155 244,12
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 120 737,64	14 172 815,41
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	3 423 573,95	3 155 476,87
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	3 423 573,95	3 155 476,87
a) kredyty i pożyczki	988 097,25	2 075 446,80
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	2 435 476,70	1 080 030,07

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 672 443,67	8 359 466,44
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	6 428 211,76	6 892 227,82
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d/ zobowiązania z tytułu użytkowania lokali	2 337 756,27	1 677 537,92
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 685 489,71	3 008 399,99
- do 12 miesięcy	3 668 379,74	1 513 074,27
- powyżej 12 miesięcy	17 109,97	1 495 325,72
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	404 965,78	365 933,35
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	0,00	14 231,75
4. Fundusze specjalne	244 231,91	1 467 238,62
1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	29 991,26	28 851,35
2. Fundusz remontowy	204 548,83	1 424 940,23
3. Fundusz na działalność społeczno-kulturalną, charytatywną	9 691,82	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 024 720,02	2 657 872,10
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 024 720,02	2 657 872,10
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	3 024 720,02	2 657 872,10
-nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczące GZM	2 418 869,20	1 922 741,06
-dotacje	565 280,31	694 437,51
-przychody przyszłych okresów	40 570,51	40 693,53
PASYWA RAZEM	81 302 769,94	81 814 097,09

Sporządzono dnia: 12-02-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

152




PREZES ZAKŁADU
S.M. "KOLEJARZ"

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023
wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	49 200 847,28	40 718 542,51
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	49 531 096,60	39 841 391,69
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
- pozostała zmiana produktów	-330 249,32	0,00
- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	0,00	877 150,82
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	47 398 531,09	39 712 003,54
I. Amortyzacja	426 996,90	424 514,24
II. Zużycie materiałów i energii	23 803 410,99	17 764 386,96
III. Usługi obce	9 688 659,04	9 127 830,82
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 043 125,41	957 967,52
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	4 312 018,23	3 952 142,15
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	776 543,17	714 422,76
– emerytalne	426 035,63	392 293,85
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 347 777,35	6 770 739,09
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	1 802 316,19	1 006 538,97
D. Pozostałe przychody operacyjne	452 121,31	425 332,94
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	129 157,20	129 157,20
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	159 573,06	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	163 391,05	296 175,74
E. Pozostałe koszty operacyjne	225 649,31	247 905,07
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	217 316,29
III. Inne koszty operacyjne	225 649,31	30 588,78
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	2 028 788,19	1 183 966,84
G. Przychody finansowe	742 898,02	367 617,87
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:	742 898,02	367 617,87
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	97 692,50	95 599,59
I. Odsetki, w tym:	97 692,50	95 599,59
– 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)	2 673 993,71	1 455 985,12
J. Podatek dochodowy	400 761,00	300 741,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	2 273 232,71	1 155 244,12

Sporządzono dnia: 12-02-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

mgr Halina Wójcik

mgr Andrzej Wójcik

PREZES ZARZĄDU
S.M. KUBIAK
mgr Mirosław Bujart

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	67 641 281,68	68 577 152,63
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	67 641 281,68	68 577 152,63
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	66 486 037,56	673 914 569,70
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-577 237,97	-905 422,14
a) zwiększenie (z tytułu)	1 749 028,96	2 530 288,66
– wydania udziałów (emisji akcji)		
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	0,00	609 987,66
- podział zysku uchwała WZ	0,00	500 000,00
- inne zwiększenia funduszu zasobowego	17 087,17	1 420 301,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 326 266,93	3 435 710,80
– umorzenia udziałów (akcji)		
- inne zmniejszenia	2 141 190,72	3 235 924,98
- wypłat udziałów członkowskich	6 900,00	7 650,00
- przeszacowania zasobów mieszkaniowych	178 176,21	192 135,82
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	65 908 799,59	66 486 037,56
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	1 155 244,12	1 185 692,93

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

(c.d. z poprzedniej strony)

Strona 2

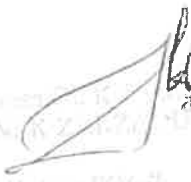
Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 155 244,12	1 185 692,93
a) zwiększenie (z tytułu)	1 155 244,12	1 185 692,93
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 155 244,12	1 185 692,93
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	2 273 232,71	1 155 244,12
a) zysk netto	2 273 232,71	1 155 244,12
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	68 182 032,30	67 641 281,68
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	68 182 032,30	67 641 281,68

Sporządzono dnia: 12-02-2024

Podpis osoby sporządzającej:



Podpisy kierownictwa jednostki:





PREZES ZARZĄDU
S.M. "KODIARZ"

mgr Halina Wójcik mgr inż. Zdzisław Tętkowski mgr Marcin Bajcz

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	2 273 232,71	1 155 244,12
II. Korekty razem	2 574 594,12	1 750 441,57
1. Amortyzacja	426 996,90	424 514,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-645 205,52	-272 018,28
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	32 520,33	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	-841 513,75
7. Zmiana stanu należności	-103 169,95	166 217,29
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	331 576,14	-1 580 648,17
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-627 504,85	701 966,68
10. Inne korekty	3 159 381,07	3 151 923,56
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	4 847 826,83	2 905 685,69
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	8 069 123,54	5 804 720,20
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:	97 692,50	95 599,59
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	97 692,50	95 599,59
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki	97 692,50	95 599,59
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	7 971 431,04	5 709 120,61
II. Wydatki	1 556 409,76	391 753,50
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	853 397,54	50 520,76
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	703 012,22	341 232,74
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	6 512 713,78	5 412 966,70
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
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		
II. Wydatki	10 311 717,21	7 241 162,07
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	1 155 244,12	1 185 692,93
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 087 349,55	250 748,94
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	97 692,50	95 599,59
9. Inne wydatki finansowe	7 971 431,04	5 709 120,61
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-10 311 717,21	-7 241 162,07
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	1 048 823,40	1 077 490,32
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	20 592 299,16	19 514 808,84
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	21 641 122,56	20 592 299,16
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządzono dnia: 12-02-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2023r.

I. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe.

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

zg.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2023r.
1.	2.	6.	4.	5.	6.
I.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	224 620,14	2 656,80	60 358,74	166 918,20
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	222 981,41	4 295,53	60 358,74	166 918,20
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz. I-1)	1 638,73			0,00
II.	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	8 315 636,61		0,00	8 315 636,61
2.	Grunty zabudowane własne	26 627 230,60	0,00	99 660,53	26 527 570,07
	Razem grunty	34 942 867,21	0,00	99 660,53	34 843 206,68
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	57 442 067,18	0,00	204 323,54	57 237 743,64
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	6 734 016,01	508 433,52	171 870,93	7 070 578,60
5.	Transport	126 107,60	0,00	0,00	126 107,60
6.	Inne środki trwałe	45 292,75	0,00	2 201,70	43 091,05
7.	Razem (poz. 1-6)	99 290 350,75	508 433,52	478 056,70	99 320 727,57
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	42 827 369,23	1 493 456,47	298 005,24	44 022 820,46
9.	Wartość netto środków trwałych (poz. 7-8)	56 462 981,52			55 297 907,11
10.	Środki trwałe w budowie	12 249,52	1 117 960,26	787 902,56	342 307,22
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	787 902,56	787 902,56	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	56 476 869,77			55 640 214,33

ad.I Przychody wartości niematerialnych i prawnych

a)	moduł do programu Sol- ustawowe zawiadomienia	2 656,80
	Razem przychody	2 656,80

Rozchody wartości niematerialnych i prawnych

a)	likwidacja wycofanego z użytkowania oprogramowania,	
	czynsze z 1990 r.,	29 238,22
	kredyty mieszkaniowe z 1990 r.,	15 929,40
	kosztorysowanie 2002 r.	8 445,16
	rysunek techniczny 2006 r.	1 543,06
	antywirus 2016 r.	5 202,90
	Razem rozchody	60 358,74

ad.II Przychody środków trwałych

a)	Maszyny i urządzenia techniczne	
	-Dźwigi- wymiana 4 sztuki:	508 433,52
	Powstańców Wlkp.53;54	
	Razem przychody	508 433,52

Rozchody środków trwałych

a)	Grunty	
	- wyodrębnienia praw do gruntów własnych	99 660,53
b)	Budynki i obiekty inżynierii lądowej	
	- wyodrębnienia praw do mieszkań	199 380,50
	- wyodrębnienia -urządzenie terenu	4 943,04
		204 323,54

c) Maszyny i urządzenia techniczne	16 802,53
- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych	128 853,40
- likwidacja dźwigów osobowych	26 215,00
- likwidacja zestawu hydroforowego	171 870,93
d) Narzędzia i przyrządy	2 201,70
- likwidacja urządzenia OKI	
Razem rozchody (a+b+c)	478 056,70

ad.10 **Środki trwałe w budowie**

Przychody środków trwałych w budowie

- budynek mieszkalny 9 Maja 84

330 057,70

sporządził: Anna Tryfon

Szczecin, dnia 08.02.2024r.



PREZES ZARŁADU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Józef Bujno

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2023 ROK

TREŚĆ	KONTO	B.O. 2023	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2023
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	348 000,00	1 200,00	7 650,00	341 550,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	39 340 375,77	963 742,87	695 362,22	39 608 756,42
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	22 080 556,43	228 329,45	411 292,57	21 897 593,31
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 080 252,73	233 063,76	96 303,37	1 217 013,12
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	38 781 814,29	12 061,50	163 386,64	38 630 489,15
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	949 365,55	0,00	3 022,43	946 343,12
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-37 161 213,60	-899 166,66	-260 548,34	37 799 831,92
RAZEM		66 486 037,56	539 230,92	1 116 468,89	65 908 799,59
NIĘPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 155 244,12	98 124 647,02	97 006 658,43	2 273 232,71
RAZEM + ZYSK		67 641 281,68	98 663 877,94	98 123 127,32	68 182 032,30

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 12.02.2024 r.

Załącznik nr 3

**Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2023 rok
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

[zł]

w tym:

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

2 088 619,88
89 948,36
8 563,34
2 187 131,58

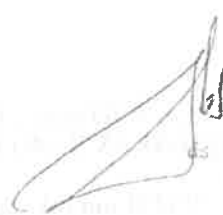
Rozliczenia międzyokresowe

w tym:

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

2 418 869,20
40 570,51
565 280,31
3 024 720,02

sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2024-02-14



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

Załącznik Nr 4

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2024-02-09

Członkowie Zarządu

143

Załącznik Nr 5

GZM na dzień 31.12.2023 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

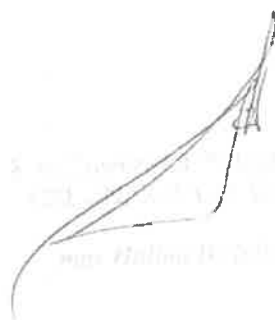
lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	salda [-] zł	salda [+] zł
1	11-01-001	Drzymały 16		16 582,80
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	11 545,95	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		13 783,81
4	11-01-004	Kaszubska 27C-27D	53 221,51	
5	11-01-005	Kaszubska 27-27B	21 615,53	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A	100 674,66	
7	11-01-007	Potulicka 9	79 437,54	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		72 498,68
9	11-01-009	Potulicka 23-23B		9 160,06
10	11-01-010	Potulicka 24-24B		2 238,88
11	11-01-011	Potulicka 25		31 453,72
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	45 592,20	
13	11-01-013	Potulicka 26		52 014,56
14	11-01-014	Potulicka 27	18 231,02	
15	11-01-016	Potulicka 28		12 691,83
16	11-01-016	Potulicka 29	210 096,21	
17	11-01-017	Potulicka 40		67 024,65
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		8 725,36
19	11-01-022	Potulicka 33-33B		30 426,60
20	11-01-023	Potulicka 14-17A		10 023,56
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		5 428,11
22	11-02-003	Mieszka I 102	51 807,04	
23	11-02-004	Mieszka I 104	710,27	
24	11-02-005	Mieszka I 106	135 632,50	
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B		26 901,48
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		27 089,42
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		5 476,92
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B		12 872,09
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B	1 274,72	
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B		10 289,65
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	19 159,42	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	94 404,87	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	10 047,38	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I	1 966,28	
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		13 384,74
36	11-03-005	9 Maja 1		26 104,34
37	11-03-006	9 Maja 2		2 744,73
38	11-03-007	9 Maja 3		37 291,50
39	11-03-008	9 Maja 5	4 123,61	
40	11-03-009	9 Maja 6	4 145,18	
41	11-03-010	9 Maja 7		9 118,40
42	11-03-011	9 Maja 8		8 286,68
43	11-03-012	9 Maja 9-9G	43 809,65	
44	11-03-013	9 Maja 10	15 964,99	
45	11-03-014	9 Maja 11-11B		2 924,24
46	11-03-016	9 Maja 12-18		2 294,12
47	11-03-016	9 Maja 15-15F	475,29	
48	11-03-017	9 Maja 19-25		90,47
49	11-03-018	9 Maja 20-26		11 457,84
50	11-03-019	9 Maja 27-33		40 480,40
51	11-03-020	9 Maja 28-34		1 024,78
52	11-03-021	9 Maja 35-41		42 862,06
53	11-03-022	9 Maja 36-42		6 080,62
54	11-03-023	9 Maja 44-50	9 105,59	
55	11-03-024	9 Maja 52-58	24 225,95	
56	11-03-025	9 Maja 60-66	6 129,45	
57	11-03-026	9 Maja 68-74		14 094,39

58	11-03-027	9 Maja 76-82		36 750,36
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		31 370,12
60	11-03-029	Frysztańska 5-8	268,00	
61	11-03-030	Milczańska 34-43		3 371,58
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	68 195,67	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C		17 850,79
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	48 632,56	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53	7 207,66	
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	29 991,82	
67	11-03-036	Legnicka 1		32 269,96
68	11-03-037	Legnicka 2		13 659,87
69	11-03-038	Legnicka 3		30 818,03
70	11-03-039	Legnicka 4-7		19 254,34
71	11-03-040	Legnicka 9-12		47 015,14
72	11-03-041	Legnicka 13-16	6 849,57	
74	11-03-042	Legnicka 17-20	4 520,85	
75	11-03-043	Ruska 15-15C		33 948,64
76	11-03-044	Ruska 18-21		34 872,05
77	11-03-045	Ruska 33-33C		3 976,03
78	11-03-046	Ruska 34-34C		9 952,54
79	11-03-047	Ruska 35-35C		5 412,63
80	11-03-048	Ruska 13-14A	143 588,30	
81	11-03-049	Ruska 1a-1c		284 153,11
82	11-03-050	Ruska 22-23A	37 363,02	
83	11-03-053	Legnicka 21	1 175,13	
84	11-03-054	Milczańska 8		1 600,71
85	11-03-055	9 Maja 84		1 052,51
86	11-04-007	Włociańska 34-42		36 515,12
87	11-04-008	Włociańska 24-32		27 097,01
88	11-04-009	Włociańska 14-22		1 329,98
89	11-04-010	Włociańska 4-12	12 294,50	
90	11-04-011	Boryny 4-10		26 075,32
91	11-04-012	Boryny 12-24		
92	11-04-013			92 348,35
93	11-04-014	Boryny 26-38		43 093,47
94	11-04-015			
95	11-04-016	Boryny 40-52		47 464,61
96	11-04-017			
97	11-04-018	Boryny 54	695,89	
98	11-04-019	Boryny 56	53 156,61	
99	11-04-020	Boryny 25-37		13 262,55
100	11-04-021			
101	11-04-022	Boryny 39-51		2 456,59
102	11-04-023			
103	11-04-024	Sierpowa 8-13		39 171,72
104	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B	28 471,94	
105	11-04-045	Budziszyńska 35-36	188 705,15	
106	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		72 308,82
107	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	79 573,23	
108	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		47 540,77
109	11-04-049	Inowrocławska 12-12B		6 797,79
110	11-04-050	Inowrocławska 11-11B		948,19
111	11-04-051	Budziszyńska 38-40	65 928,55	
112	11-05-001	Cukrowa 15-23	1 310,22	
113	11-05-002	Cukrowa 25-31		27 252,84
114	11-05-003			
115	11-05-004	Cukrowa 33-43	4 726,27	
116	11-06-001	Klemensiewiczza 20-22		42 774,29
117	11-06-002	Klemensiewiczza 12-16	54 858,33	
118	11-06-003	Klemensiewiczza 18	68 440,61	
119	11-06-004	Klemensiewiczza 17	60 026,56	
120	11-06-005	Klemensiewiczza 4-10		26 184,91

121	11-06-006	Klemensiewicza 15	109 570,09	
122	11-06-007	Klemensiewicza 24-28	25 687,49	
123	11-03-057	Ruska (zespół garaży)	844,09	
124	11-03-058	Legnicka (przy zesp. Garaży)	739,78	
125	1103059;60;64	Ruska/Frysztacka	8 249,91	
126	11-03-228	9 Maja 42CD-ter.ziel.	5 533,15	
127	11-03-999	Lokale		56,90
128	11-05-999	Lokale		24 513,58
129	11-06-008; 012	Klemensiewicza 2		65,46
130	11-06-999	lokale	17,00	
131	11-09-001	pracownie plastyczne		46 401,61
132	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		86 320,49
133	11-10-002	garaże Ruska 2-13		38 686,54
134	11-10-004	garaże Ruska 31-60		101 700,30
135	11-10-005	garaże-Piekary		76 307,11
136	11-10-006	garaże Ruska 61-100		127 135,17
137	11-10-007	Ruska garaże 14-22		18 080,21
138	11-10-013;	legnicka/parkingi		35 840,09
139	11-10-025	Boksy		8 069,87
140	11-10-026	Milczańska-Garaże		2 992,79
141	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		46 494,59
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		5 166,40
146	1103065;1103066	Legnicka (parkingi), Pow.WLK.52a		7 586,49
147	1105006	Cukrowa/Płocka	47,00	
148	11-04-001	Boryny 2	9,20	
149	11-10-014	Garaże-Ruska	194,98	
	razem		2 088 619,88	2 418 869,20
	różnica			330 249,32

Szczecin, 2024-02-12

sporządził: Hajina Wójcik


PREZES ZARZĄDU

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, ul. ...

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Sródmieście	2 972 500,13	1 108 538,17	1 020 410,33	-843 551,63
2	Mieszka I	939 429,68	770 349,00	234 485,11	65 404,43
3	Wzg.H	4 441 969,29	6 657 225,95	2 200 662,10	4 415 918,76
4	Ustronie	2 580 482,92	1 581 945,57	172 118,32	-826 419,03
5	Cukrowa	1 006 365,05			-1 006 365,05
6	Smolańska	2 186 272,67	312 874,53	258 051,84	-1 615 346,30
7	pracownie plastycz.		14 907,65		14 907,65
	ogółem	14 127 019,74	10 445 840,87	3 885 727,70	204 548,83
	persaldo	-3 681 178,87			


 mgr Halina Wójcik
 ds. Technicznych Remontów
 CZŁONKINIA ZARZĄDU


 mgr Mirkoław Bajzant
 PREZES Zarządu
 S.M. "KOLEJARZ"

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		43 105,68		43 105,68
2	3 Maja 24-24A		24 955,67		24 955,67
3	Łokietka 19-19B		90 586,29		90 586,29
4	Kaszubska 27C-27D	83 082,61			-83 082,61
5	Kaszubska 27-27B	395 241,31		121 922,73	-273 318,58
6	Plac Zwycięstwa 5-5A	241 222,57		60 562,44	-180 660,13
7	Potulicka 9	390 558,21		80 933,44	-309 624,77
8	Potulicka 10-12A		150 602,95		150 602,95
9	Potulicka 23-23B		197 858,66		197 858,66
10	Potulicka 24-24B		126 652,99		126 652,99
11	Potulicka 25	138 642,77		76 342,85	-62 299,92
12	Plac Zwycięstwa 4	168 412,06		27 457,53	-140 954,53
13	Potulicka 26	121 220,58		76 332,27	-44 888,31
14	Potulicka 27	111 249,07		76 427,38	-34 821,69
15	Potulicka 28	106 900,08		75 170,66	-31 729,42
16	Potulicka 29	471 090,83		119 841,42	-351 249,41
17	Potulicka 40	744 880,04		305 419,61	-439 460,43
18	Potulicka 31A-31-c		121 994,74		121 994,74
19	Potulicka 33-33B		116 422,50		116 422,50
20	Potulicka 14-17A		153 281,94		153 281,94
21	Piekary 3A-3B		83 076,75		83 076,75
	ogółem O. Śródmieście	2 972 500,13	1 108 538,17	1 020 410,33	-843 551,63
	persaldo	-1 863 961,96			





PREZES ZARZĄDU
SM KOLEJARZ

mgr M. Słowiński

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastające (zł)		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	282 985,75		77 891,17	-205 094,58
2	Mieszka I 104	330 494,92		78 294,42	-252 200,50
3	Mieszka I 106	276 970,66		78 299,52	-198 671,14
4	Powstańców WLKP 4-4B		148 989,59		148 989,59
5	Powstańców Wlkp 5-5B		187 422,17		187 422,17
6	Powstańców Wlkp 6-6B		26 836,89		26 836,89
7	Powstańców Wlkp. 7-7B		133 370,41		133 370,41
8	Powstańców Wlkp 8-8B		165 831,48		165 831,48
9	Powstnców Wlkp 9-9B		107 898,46		107 898,46
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	48 978,35			-48 978,35
	razem O. Mieszka I	939 429,68	770 349,00	234 485,11	65 404,43
	persaldo	-169 080,68			

mgr Hanna Kucharska

mgr Mirosław Bafzani

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	350 111,33		118 018,56	-232 092,77
2	Dunikowskiego 30	570 402,79		117 730,56	-452 672,23
3	9 Maja 9H-9I	33 993,81			-33 993,81
4	Ruska 33D-33G		257 593,34		257 593,34
5	9 Maja 1		150 814,21	115 629,00	266 443,21
6	9 Maja 2		68 194,68	114 607,08	182 801,76
7	9 Maja 3		91 817,45	115 682,42	207 499,87
8	9 Maja 5		109 998,25	115 415,06	225 413,31
9	9 Maja 6		14 133,46	114 932,12	129 065,58
10	9 Maja 7		44 852,86	114 681,20	159 534,06
11	9 Maja 8		105 643,92	113 399,87	219 043,79
12	9 Maja 9-9G		150 184,84		150 184,84
13	9 Maja 10	165 885,48		114 280,56	-51 604,92
14	9 Maja 11-11B	122 606,56			-122 606,56
15	9 Maja 12-18		340 260,11		340 260,11
16	9 Maja 15-15F		276 811,36		276 811,36
17	9 Maja 19-25		356 915,91		356 915,91
18	9 Maja 20-26		325 461,53		325 461,53
19	9 Maja 27-33		143 956,97		143 956,97
20	9 Maja 28-34		193 647,63		193 647,63
21	9 Maja 35-41		120 396,10		120 396,10
22	9 maja 36-42		200 420,01		200 420,01
23	9 Maja 44-50		313 362,58		313 362,58
24	9 Maja 52-58	66 350,69			-66 350,69
25	9 Maja 60-66		157 779,69		157 779,69
26	9 Maja 68-74		176 221,92		176 221,92
27	9 Maja 76-82		88 090,18		88 090,18
28	9 Maja 42A-D	54 187,92			-54 187,92
29	Frysztacka 5-8	235 416,46			-235 416,46
30	Milczańska 34-43		255 229,37		255 229,37
31	Częstochowska 2-10	234 724,40		317 949,09	83 224,69
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		488 042,49		488 042,49
33	Powstańców Wlkp 52	701 563,04		118 102,02	-583 461,02
34	Powstańców Wlkp. 53	809 675,55		118 704,00	-690 971,55
35	Powstańców Wlkp. 54	772 177,62		117 643,66	-654 533,96
36	Legnicka 1	81 017,41		116 064,84	35 047,43
37	Legnicka 2	139 765,30		115 554,60	-24 210,70
38	Legnicka 3		20 078,73	116 512,62	136 591,35
39	Legnicka 4-7		206 124,20		206 124,20
40	Legnicka 9-12		63 985,96		63 985,96
41	Legnicka 13-16		228 294,27		228 294,27
42	Legnicka 17-20		183 276,57		183 276,57
43	Ruska 15-15C		280 390,62		280 390,62
44	Ruska 18-21		207 390,65		207 390,65
45	Ruska 33-33C		354 761,12		354 761,12
46	Ruska 34-34C		238 940,55		238 940,55
47	Ruska 35-35C		322 025,48		322 025,48

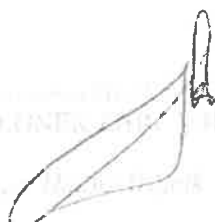
48	Ruska 13-14A		56 288,32		56 288,32
49	Ruska 22-23A	104 090,93			-104 090,93
50	Ruska 1A-C		65 840,62	25 754,84	91 595,46
	razem O. WZg.H.	4 441 969,29	6 657 225,95	2 200 662,10	4 415 918,76
	persaldo	2 215 256,66			




PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Miroslav Baizer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Włociańska 34-42		119 615,20		119 615,20
2	Włociańska 24-32		158 892,52		158 892,52
3	Włociańska 14-22	80 541,16			-80 541,16
4	Włociańska 4-12		31 893,47		31 893,47
5	Boryny 4-10		139 602,46		139 602,46
6	Boryny 12-24	615 944,34			-615 944,34
7	Boryny 26-38		171 038,54		171 038,54
8	Boryny 40-52		254 722,07		254 722,07
9	Boryny 54	7 594,90		85 967,92	78 373,02
10	Boryny 56	161 037,92		86 150,40	-74 887,52
11	Boryny 25-29		73 497,22		73 497,22
12	Boryny 31-37		6 153,08		6 153,08
13	Boryny 39-51	179 149,46			-179 149,46
14	Sierpowa 8-13		173 179,89		173 179,89
15	Dobrzyńska 1-1B	314 927,63			-314 927,63
16	Budziszyńska 35-36	828 527,15			-828 527,15
17	Inowrocławska 8-8B		75 109,49		75 109,49
18	Inowrocławska 9-9B	114 027,16			-114 027,16
19	Inowrocławska 10-10B		222 699,47		222 699,47
20	Inowrocławska 12-12B		142 946,52		142 946,52
21	Inowrocławska 11-11B		12 595,64		12 595,64
22	Budziszyńska 38-40	278 733,20			-278 733,20
	razem O.Ustronie	2 580 482,92	1 581 945,57	172 118,32	-826 419,03
	persaldo	-998 537,35			

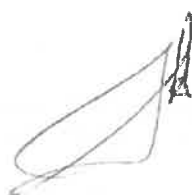



PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzert



Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23	370 438,22	
2	Cukrowa 25-31	28 007,27	
3	Cukrowa 33-43	607 919,56	
	razem O. Cukrowa	1 006 365,05	0,00
	persaldo		-1 006 365,05




PREZES Zarządu
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Rajbert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22		97 928,98		97 928,98
2	Klemensiewicza 12-16		57 412,77		57 412,77
3	Klemensiewicza 18	876 713,49		86 152,32	-790 561,17
4	Klemensiewicza 17	469 533,03		86 152,32	-383 380,71
5	Klemensiewicza 4-10	367 969,73			-367 969,73
6	Klemensiewicza 15	472 056,42		85 747,20	-386 309,22
7	Klemensiewicza 24-28		157 532,78		157 532,78
	razem O. Smolańska	2 186 272,67	312 874,53	258 051,84	-1 615 346,30
	persaldo	-1 873 398,14			



PREZES ZARZĄD
S.M. "KULEJARZ"
mgr *Miroslaw Bajzer*

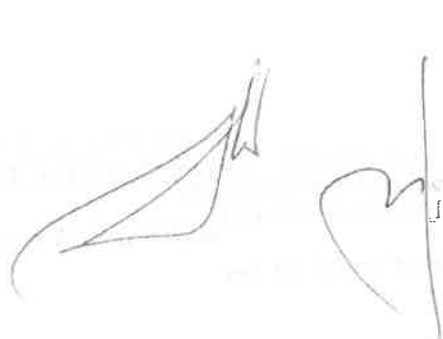
Załącznik nr 7

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2023 rok

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

	Nr repertorium	Indeks	adres		kwota
1	70/23	11-01	Potulicka	o zapłatę	3698,1
2	61/23	11-03-	9 Maja	o zapłatę	4320,41
3	59/23	11-03-	9 Maja :	o zapłatę	6176,18
4	49/23	11-03-	Ruska	o zapłatę	4188,16
5	45/23	11-03-	Milczańska :	o zapłatę	7876,67
6	44/23	11-03-	Powst. Wlkp.	o zapłatę	4607,05
7	30/23	11-06-	Klemensiewicz:	o zapłatę	10126,41
8	18/23	11-05-	Cukrowa	o zapłatę	8064,04
	razem				49 057,02

Szczecin, dnia 2024-02-08

 **PREZES Zarządu**
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Isdzert

Załącznik nr 8

**Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2023
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

2023 rok 27 610,05

razem 89 987,60

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

mgr Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2024-02-09

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzert

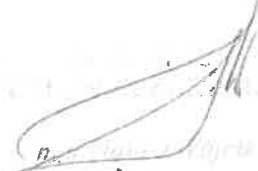
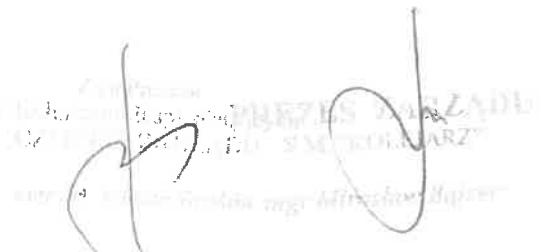
Załącznik do informacji dodatkowej na dzień 31-12-2023 rok

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 217 013,12
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-718 593,27
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	498 419,85
II. Fundusz wkładów budowlanych	
1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	39 209 787,42
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	-31 459 251,11
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	7 750 536,31
III. Fundusz na wykup gruntów	946 343,12
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	-199 810,66
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	287 777,46
V. Fundusz zasobów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	35 925 122,78
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-2 490 900,92
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	33 434 221,86
Fundusz udziałowy	341 550,00
razem fundusz podstawowy	43 258 848,60
Kapitał fundusz zasobowy	
1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	25 581 226,95
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	-2 931 275,96
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	22 649 950,99
razem	65 908 799,59
zysk netto na działalności gospodarczej	2 273 232,71
Razem fundusze	68 182 032,30

Szczecin , dnia 2024-02-12
sporządził: Halina Wójcik



157

ZESTAWIENIE

przychodów i kosztów za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. ogółem z podziałem na gzm i działalność opodatkowaną

Konto	Wykazanie	Ogółem w zł			GZM w zł			działalność opodatkowana w zł		
		przychody	koszty	wynik	przychody	koszty	wynik	przychody	koszty	wynik
701;702;703;711	eksploatacja l.mieszkalne	29 089 380,64	28 155 041,62	934 339,02	29 089 380,64	28 155 041,62	934 339,02			
721;722;724;725	eksp.l.użytkowych+pożytki	2 672 351,36	1 344 967,67	1 327 383,69				2 672 351,36	1 344 967,67	1 327 383,69
702;703;711;723;727	eksploatacja garaży GZM	193 737,80	193 737,80		193 737,80	193 737,80				
	razem eksploatacja	31 955 469,80	29 693 747,09	2 261 722,71	29 283 118,44	28 348 779,42	934 339,02	2 672 351,36	1 344 967,67	1 327 383,69
701; 702; 703	centralne ogrz.+ c.woda L.m.+ garaże	17 226 223,83	17 226 223,83		17 226 223,83	17 226 223,83	0,00			
724;725	centralne ogrz.+ c.woda L.użytk.	478 560,17	478 560,17					478 560,17	478 560,17	0,00
501;503;724	przychody i kup bud.	0,00	0,00							
	razem C.O. i K.U.P	17 704 784,00	17 704 784,00	0,00	17 226 223,83	17 226 223,83	0,00	478 560,17	478 560,17	0,00
750-	odsetki l.mieszkalne	84 324,57		84 324,57	84 324,57		84 324,57			
750-05;750-18;750-20	odsetki na rach. Bank.;lok.użytkowe	658 573,45		658 573,45				658 573,45		658 573,45
755	koszty finansowe	0,00	97 692,50	-97 692,50		97 692,50				
	razem przychody i koszty finansowe	742 898,02	97 692,50	645 205,52	84 324,57	97 692,50	84 324,57	658 573,45	0,00	658 573,45
763	pozostałe przychody operacyjne	322 964,11		322 964,11	321 028,83		321 028,83	1 935,28		
769	pozostałe koszty operacyjne		225 649,31	-225 649,31		225 649,31	-225 649,31			
	razem przychody i koszty operacyjne	322 964,11	225 649,31	97 314,80	321 028,83	225 649,31	95 379,52	1 935,28	0,00	1 935,28
	ogółem wynik	50 726 115,93	47 721 872,90	3 004 243,03	46 914 695,67	45 898 345,06	1 114 043,11	3 811 420,26	1 823 527,84	1 987 892,42
							1 016 350,61		-121 374,81	121 374,81
	przychody nie podleg.opodatkowaniu				-686 101,29		-686 101,29			
	koszty n kup		0,00				330 249,32			
	ogółem CIT-8	50 726 115,93	47 721 872,90	3 004 243,03	46 228 594,38	45 898 345,06	330 249,32	3 811 420,26	1 702 153,03	2 109 267,23
	podstawa opodatkowania									2 109 267,23
	podatek 19%									400 760,77
	podatek do pełnych złotych									400 761,00
	zysk netto za 2023 r [zł]									1 587 131,42
	przychód ze sprzedaży mieszkań zw. z CIT									686 101,29
	razem zysk netto do podziału na WZ członków									2 273 232,71

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2024-02-09

PREZES MIĘZADU
S.M "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Bajzer

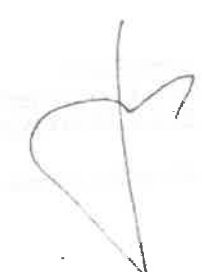
**Załącznik do bilansu SM "Kolejarz"
na dzień 31-12-2023 rok**

Koszty nie uznane za koszty uzyskania przychodu

lp.	treść	nr konta	kwota ogółem [zł]	w tym GZM [zł]	działalność opodatkowana [zł]
1	odpis aktualizujący należności	769-24; 769-25	196 485,35	82 710,36	113 774,99
2	PFRON	220-10	101 196,00	93 596,18	7 599,82
3	amortyzacja -od dotacji (fotowoltaika)	400-04	129 157,20	129 157,20	
	razem	X	426 838,55	305 463,74	121 374,81

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2024-02-09

Rozliczenie działalności gospodarczej na 31.12.2023 rok

I. PRZYCHODY

I.p.	nazwa	numer konta	kwota w zł.
1	wynajem lokali użytkowych	725-39;	1 387 560,73
2	lokale własnościowe	724-23	20 008,59
3	szkryby, ekrany, tablice reklamowe, malowidła ściennie; baner	722 minus 722-22	101 216,65
4	dzierżawa parceli	721-20; 721-40; 721-44; 721-49; 721-39	231 970,34
5	piwnice i zaplecze	725-34; 725-35	157 326,04
6	dzierżawa pomieszczenia	725-19	-517,18
7	odsetki od lokat i na rach. Bank.	750-18;	655 153,81
8	odsetki od lokali użytkowych	750-05; 750-10; 750-20	3 419,64
9	C.O. lokale wynajęte	725-05; 725-12	405 366,12
10	C.O. Lokale własnościowe	724-05; 724-12	25 694,65
11	ciepła woda lokale wynajęte	725-09; 725-10	47 499,40
12	śmieci lokale wynajęte	725-52	4 997,88
13	śmieci lokale własnościowe	724-52	4 820,88
14	śmieci parcele	721-52	9 044,43
15	wywóz odpadów, gabarytów.-I. użytk.	725-38; 721-33;	5 217,90
16	zimna woda lokale wynajęte	724-65; 725-56; 725-57; 725-59; 725-65	2 944,44
17	docieplenie lokale własnościowe	724-15	0,00
18	remonty lokale własnościowe	724-45	12 687,06
19	energia elektryczna parcele	721-24; 721-25	3 309,48
20	energia elektryczna lokale wynajęte	722-24; 722-25; 725-24	6 890,69
21	podatek lokale uż.; własnościowe, wynajmowane. Cz.wspólne	723-68 724-42; 725-42; 721-41; 721-42; 724-41; 724-68; 723-42	322 869,80
22	pozostała sprzedaż-lokale użytkowe	765-14; 721-02	217 789,54
23	miejsca parkingowe-parcele	721-32; 723-69	180 093,83
24	opłata za najem -pożytek nieruch.-I. uż. wyr.	725-67	3 625,26
25	opłaty sądowe i komornicze-lokale użytk.	763-16	0,00
26	pozostałe-lokale użytkowe	763-22	0,00
27	woda gospodarcza	724-66	7,20
28	rozwiązanie rezerwy-sporne lokale użytk.	763-23	1 812,26
29	przedawnione zobowiązania -lokale użytk.	763-11	123,02
30	Darowizny	763-25	0,00
31	kary umowne	763-26	0,00
32	Prawo przejazdu	721-64	487,80
	razem przychody		3 811 420,26

II. KOSZTY

I.p.	nazwa	numer konta	kwota w zł.
1.	podatek od nieruchomości	501-01-62; 501-01-61; 501-01-69; 501-01-71	
		501-01-77; 501-01-80; 501-01-92; 501-01-93; 501-01-30	345 987,49
2.	remonty lokali użytkowych	501-01-36	219 284,28
3.	ubezpieczenia rzeczowe	501-01-74	5 109,56
4.	C.O. Lokale wynajmowane	502-01-02	287 976,67
5.	C.O. Lokale własnościowe	502-01-03	25 694,65
6.	Ciepła woda lokale wynajęte,	502-01-07;	1 458,56
7.	C.O. Lok. u. użytk. refakturowane	502-01-11	117 389,45
8.	C.W. Lok. użytk. Refakturowane	502-01-12	47 499,40
9.	śmieci lokale wynajmowane	501-01-46	57 216,08
10.	śmieci lokale własnościowe	501-01-60	7 335,84
11.	energia elektr.lokale wynajmow.	501-01-57; 501-01-03	8 574,97
12.	zimna woda lokale wynajmow.	501-01-44	2 369,76
13.	amortyzacja lokale użytkowe	501-01-79	94 824,72
14.	ogot.lokat.lokali użytkowych	501-01-78	1 036,68
15.	plac i narzuty na plac adm.	501-01-82; 501-01-83	1 468,16
16.	sprzątanie lokale użytkowe	501-01-86	77 370,78
17.	zieleni -lokale użytkowe	501-01-87	8 596,63
18.	eksploatacja węzłów ciepł.I. użytk.	501-01-89	5 678,73
19.	z.woda lok.użytk. Refakturowane	501-01-95	39 613,85

20.	odpis na f.rem. Lok. Własn. użytkowe	501-01-96	12 687,06
21.	odpis na f.termomodr.. Lok. Własn. użytko	501-01-97	0,00
22.	opłaty sądowe i komornicze	769-16	3 085,00
23.	czynsze nieściągalne lokale użytk.	769-15	0,00
24.	pozostałe koszty operacyjne (lok. użytk.)	769-26	0,00
25.	koszty Zarządzania	według rozliczenia 4.520.566,29 zł * 7,51%	339 494,53
26.	aktualizacja należności	według rozliczenia 769-25	113 774,99
	razem koszty		1 823 527,84

III. Wyliczenie struktury sprzedaży do kosztów Zarządu i kosztów pośrednich

1. Sprzedaż ogółem (suma kont zepół 7)	50 726 115,93
2. Premia termomodernizacyjna (856-34)	0,00
3. Razem	50 726 115,93
4. Sprzedaż z działalności gospodarczej	3 811 420,26
5. Udział procentowy (poz.4 do poz.3)	7,51
6. Koszty Zarządu (konto 555)	4 520 566,29
7. Koszty Zarządu przypadające na działalność gospodarczą (7,51%)	339 494,53

Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu

PFRON 101.196,00* 7,51%	7 599,82
Aktualizacja należności	113 774,99
razem	121 374,81

IV. Obliczenie podatku

1. Przychody	3 811 420,26
2. Koszty uzyskania przychodu	1 702 153,03
3. Dochód	2 109 267,23
4. Stopa procentowa p.d.o.p. 19%	kwota podatku 400 760,77

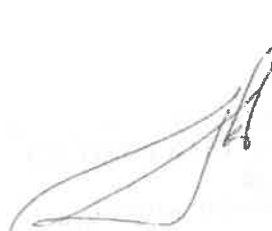
razem podatek CIT do pełnych złotych	400 761,00
wynik netto na dział. Gosp.	1 587 131,42

zaliczka zapłacona na CIT	299 809,00
naliczony podatek CIT	400 761,00
przelew do Urzędu Skarbowego do 31.03.2024	-100 952,00

sporządził:

Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2024-02-05


PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOSZARZ"
mgr Mirosław Hajzer

Upływ czasu: 100.0 %

Szczecin, dnia 09-02-2024 r.

Członkowie Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księż. **CZŁONEK / ARZĄDNI**

da. Techniczne - 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845

PREZIDENT RZAL
"MURRAY"

**Ocena sytuacji finansowo- ekonomicznej na dzień 31-12-2023 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie**

I. Wynik finansowy

Zysk na dzień 31-12-2023 r.	3 004 243,03 zł
z tego:	
nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji podstawowej	2 474 445,03 zł
nadwyżka kosztów nad przychodami na innych przychodach	-212 722,32 zł
dodatknie saldo z pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów	742 520,32 zł

Dodatkowa informacja dotycząca realizacji planu finansowego na dzień 31-12-2023

Pozostałe koszty zarządzania	257 069,17 zł
z tego:	
wydawnictwo i prasa	14 321,87 zł
koszty transportu	169,50 zł
usługi konwojowania	10 578,00 zł
koszty zebrań mieszkańców	3 276,55 zł
sprzątanie pomieszczeń biurowych	53 131,08 zł
usługowe prowadzenie kadr i płac (przez firmę zewnętrzną)	46 000,00 zł
pozostałe koszty (w tym lustracja Spółdzielni)	55 364,64 zł
remont- biuro 9 Maja 17	59 014,08 zł
konserwacja urządzeń biurowych (kserokopiarki)	15 213,45 zł

Pozostałe koszty eksploatacji	549 191,24 zł
z tego:	
koszty transportu	1 482,15 zł
obsługa BHP (firma zewnętrzna)	24 600,00 zł
monitoring	47 228,68 zł
pozostałe koszty według załącznika	200 147,70 zł
energia elektryczna lokale wynajmowane	3 432,73 zł
eksploatacja węzły ciepłne	214 521,49 zł
eksploatacja węzły ciepłne-lokale użytkowe	5 678,73 zł
koszty związane z utrzymaniem hydrofornii	21 657,03 zł
odczyty wodomierzy	27 921,00 zł
opis nieruchomości	850,00 zł
koszty komputeryzacji	1 671,73 zł

Pozostałe przychody	1 856 265,88 zł
z tego:	
teren pomocniczy parcele	8 107,89 zł
zabudowa korytarzy	79 272,42 zł
szklidy,ekrany,reklamy	101 216,65 zł
boksy mieszkania	163 298,61 zł
dzierżawa terenu (parcele)	194 398,16 zł
brydż	730,50 zł
miejsca parkingowe- wynajmowane	12 989,05 zł
pozostałe przychody	377 182,70 zł
ochrona mienia (odpłatność mieszkańców za założone kamery)	11 056,41 zł
opłata za najem mieszkań	6 205,86 zł
opłata za służebność parcele	1 896,16 zł
pojemniki na odzież używaną	10 667,06 zł
opłata za najem pożytek nieruch. l.uż.wynajm.	3 625,26 zł
miejsca parkingowe parcele, opłata najem parcele	1 376,40 zł
czynsz najmu dachu (Mieszka I 102)	41 184,00 zł
opłata najem -boksy	2 198,29 zł
energia ciepłna-mieszkania(zaliczki do rozlicz. Ruska 1-1b)	150 734,65 zł
prawo przejazdu	487,80 zł
sprzedaż mieszkań -Kaszubska 27c	686 101,29 zł

antena nadawczo-odb. (parcele)

3 536,70 zł

II. Środki pieniężne - stan na dzień 31-12-2023

21 641 122,56 zł

w tym:

stan środków w kasie

49 628,29 zł

lokaty na rachunkach bankowych

14 007 025,20 zł

pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych

7 584 469,07 zł

III. Kredyty bankowe - stan na 31-12-2023

988 097,25 zł

w tym:

kredyt WFOŚiGW - na urządzenia fotowoltaiczne

988 097,25 zł

kredyt w PKOBP - na docieplenie Dobrzyńska 1-1B

0,00 zł

kredyt w PKOBP - na docieplenie Budziszyńska 38-40

0,00 zł

kredyt w PKOBP - na docieplenie Budziszyńska 35-36

0,00 zł

IV. Spłata kredytu - stan na 31-12-2023

1 087 349,55 zł

w tym:

-spłata kredytu do WFOŚiGW - urządzenia fotowoltaiczne

137 939,00 zł

-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Dobrzyńska 1-1B

229 639,70 zł

-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Budziszyńska 38-40

399 048,93 zł

-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Budziszyńska 35-36

320 721,92 zł

Szczecin, dnia 2024-02-09

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Huda Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Szymankiewicz

PREZES ZARZĄDU
S.M. "WÓJCIARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Przychód z tytułu lokali użytkowych - stan na dzień 31-12-2023 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Lokale użytkowe własne	724-23	20 008,59
2	Najem lokali użytkowych-piwnice	725-34	33 445,26
3	Najem zaplecza l.użytkowe	725-35; 725-19	123 363,60
4	Oплата lokale už. wynajmown.	725-39	1 387 560,73
5	Miejsca parkingowe-wynajmowane	723-69	178 717,43
Ogółem			1 743 095,61

Przychód pozostały - stan na dzień 31-12-2023 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Boks mieszkania	701-04	163 298,61
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	26 709,10
4	Ochrona mienia	701-37	11 056,41
5	Oplata za najem mieszk.	701-39	6 205,86
6	Zabudowa korytarza	701-53	79 272,42
8	Baner -parcele	721-03	0,00
9	Dzierżawa terenu (parcele)	721-20	194 398,16
10	Oplata za służebność parcele	721-40	1 896,18
11	Pojemniki na odzież używ.	721-44	10 667,06
12	Teren pomocniczy parcele	721-49	8 107,89
13	Prawo przejazdu	721-64	487,80
14	Szyldy,reklamy	722 minus energia	101 216,65
15	Brydż	727	730,50
16	Pozostała sprzedaż	765; (-)765-11;(-)765-02	333 572,55
17	Miejsca parkingowe-parcele	721-32	1 376,40
18	Oplata - najem pożytek nieruch. l.u. wyn	725-67	3 625,26
19	Czynsz najmu dachu	765-02	41 184,00
20	Antena parcele	721-02;	3 536,70
21	Miejsca parkingowe wynajmowane	723-32	12 989,05
22	Oplata najem parcele	721-39	16 901,05
23	Oplata najem -boksy	711-04;711-39;711-20	2 198,29
24	Energia ciepła mieszkania	701-19	150 734,65
25	Sprzedaż mieszkania Kaszubska 27c	792	686 101,29
Ogółem			1 856 265,88

Szczecin, 09-02.2024 r.

Członkowie Zarządu

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

Pozostałe koszty Zarządu do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2023 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 555 [zł]
1	Wydawnictwa i prasa	555-24-38	14 321,87
2	Koszty transportu	555-24-39	169,50
3	Usługi konwojowania	555-24-42	10 578,00
4	Pozostałe (w tym: lustacja Spółdzielni za 3 l	555-24-49;59	55 364,64
5	Koszty zebrań mieszkańców	555-24-60	3 276,55
6	Konserwacja urządzeń biurowych	555-24-68	15 213,45
7	Usługi prowadz. kadr i płac	555-24-76	48 000,00
8	Sprzątanie pomieszczeń biurowych	555-24-53	53 131,08
9	Remont - Biuro 9 Maja 17	555-24-36	59 014,08
Ogółem			257 069,17

Pozostałe koszty do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2023 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 501 [zł]
1	dozór techniczny	501-01-37	0,00
2	koszty transportu	501-01-39	1 482,15
3	monitoring	501-01-42	47 228,68
4	koszty komputeryzacji	501-01-45	1 671,73
5	opis nieruchomości	501-01-47	850,00
6	pozostałe koszty	501-01-49;/98	199 687,19
7	obsługa BHP	501-01-50	24 600,00
8	energia elektryczna lok. wyřtajn.	501-01-57	3 432,73
9	regresy	501-01-33	0,00
10	koszty hydroforni	501-01-15	21 657,03
11	odczyty wodomierzy	501-01-54	27 921,00
12	eksploatacja węży ciepne	501-01-88	214 521,49
13	eksploatacja węży ciepne l.użytk.	501-01-89	5 678,73
14	ogłoszenia w prasie	501-01-22	460,51
Ogółem			549 191,24

Szczecin , 09-02-2024 r.

Członkowie Zarządu

ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wójcik

ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "MIRASZ"

mgr Miroław Bajza

Załącznik do pozostałych kosztów eksploatacji na dzień 31.12.2023 rok

lp.	nazwa kosztów	kwota zł
1	opłaty leasingowe do kupna samoch. Fiat Ducato	27 610,05
2	udrażnianie kanalizacji w zasobach Spółdzielni	47 858,64
3	prace dodatk. Lokal.Potulicka 28/3	1 200,00
4	usługa insp. ds. elektrycznych	11 439,00
5	założenie plomb na gazomierzach w mieszkaniach	3 182,24
6	opłaty za zajęcia pasa drogowego	162,29
7	dostęp do internetu -monitoring fotowoltaiki	4 704,00
8	amortyzacja miejsc postojowych Ruska 1a-1c	4 266,88
9	rozł. Wody niezbiłnas.	814,42
10	opłata za wydruki ksero	1 660,50
11	okresowa kontrola stanu techn. Budynków	21 921,72
12	sporządz.protokołu stanu tech.dróg wewnętrznych	18 450,00
13	przeгляд instalacji fotowoltaicznych	4 560,00
14	dostęp do sieci internetowej	5 400,00
15	koszty demontażu spalonych altan śmietnikowych	12 396,00
16	koszty przeglądu tech., 5 letni budynków	22 595,12
17	spisanie w pozostałe koszty -pustostany centr. Ogrzew.	3 929,87
18	zdjęcia dachów przez dron (dot. Fotowoltaiki do kontroli)	590,00
19	koszty rozliczenia ciepła; wody	6 946,46
20	ogłoszenia w prasie	460,51
	razem	200 147,70

sporządził;Halina Wójcik

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.A. "KOŁARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie zbiorcze - Wykonanie planu remontów za IV kw. 2023 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Roboty instalacyjne	1 019 200	956 423	70 200	62 640	0	0	0	0	126 000	86 201	84 240	52 660	1 299 640	1 157 924
2.	Roboty elektryczne	353 400	344 612	0	0	0	0	0	0	66 000	66 000	0	0	419 400	410 612
3.	Remonty dźwisków	55 000	92 001	0	0	6 000	1 555	6 000	0	15 000	13 909	6 000	2 586	88 000	110 052
4.	Roboty ślusarskie	9 100	9 018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 100	9 018
5.	Roboty murarsko-tylnarskie	173 500	134 590	0	0	164 000	162 460	50 000	48 000	8 200	7 995	0	0	395 700	353 045
6.	Roboty posadzkarskie	369 996	367 400	309 000	308 240	990 500	1 040 235	577 000	487 238	360 800	358 600	0	0	2 607 296	2 561 714
7.	Roboty brukarskie	25 000	0	0	0	0	0	0	0	84 000	66 453	0	0	89 000	66 453
8.	Roboty stolarskie	0	0	0	0	0	0	37 800	19 000	0	0	0	0	37 800	19 000
9.	Roboty p.poż	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarские	437 500	421 580	0	0	0	0	0	0	2 000	1 845	194 500	193 640	634 000	617 065
11.	Roboty malarskie	0	0	0	0	0	0	170 000	85 000	150 000	173 004	0	0	320 000	258 004
12.	Wymiana wodomierzy	1 080 400	733 884	0	0	194 900	127 831	47 260	33 003	294 240	206 397	107 200	77 030	1 724 000	1 178 146
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	20 397	0	2 367	0	20 201	0	0	0	12 526	0	0	0	55 491
14.	Wymiana dźwisków	800 000	787 903	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800 000	787 903
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Roboty awaryjne	60 000	177 943	10 000	3 248	15 000	0	15 000	0	20 000	20 769	10 000	1 174	130 000	203 134
17.	Prace zbiorcze osiedla	22 000	23 854	0	0	19 000	5 210	0	0	24 400	0	0	0	65 400	29 064
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	113 700	113 700	0	0	0	0	0	0	113 700	113 700
19.	Prace remontowe spółdzielni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		4 405 096	4 069 605	389 200	376 495	1 593 100	1 471 193	903 060	872 241	1 130 640	1 013 700	401 940	327 091	8 733 036	7 930 325

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. KULIARZ
mgr inż. Bajzer

Wykonanie planu remontów za IV kwartał 2023 r.

OSIEDLE "WZGORZE NETAŃSKIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji	Uwagi
1	2	3	4	5	Jedn. miar.	Bole	Wartość [zł]	Wartość [zł]	10	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	WH	I	LEGNICKA 1	Badania hydroforn i instalacji elektrycznych	1	1	255 000	255 000	0-IV	Prace zakończono
2	WH	I	LEGNICKA 2	Badania hydroforn i instalacji elektrycznych	1	1	255 000	255 000	0-IV	Prace zakończono
3	WH	I	9 MAJA 84-91	Montaż zaworów bezpieczeństwa	1	2	6 000	6 000	0-IV	Prace zakończono
4	WH	I	9 MAJA 11-12	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	2	17 000	22 140	0-IV	Prace zakończono
5	WH	I	9 MAJA 20-26	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	65 000	0-IV	Prace zakończono
6	WH	I	9 MAJA 28-34	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	77 000	0-IV	Prace zakończono
7	WH	I	9 MAJA 36-42	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	77 000	0-IV	Prace zakończono
8	WH	I	9 MAJA 44-50	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	77 000	0-IV	Prace zakończono
9	WH	I	9 MAJA 52-58	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	77 000	0-IV	Prace zakończono
10	WH	I	9 MAJA 60-66	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	77 000	0-IV	Prace zakończono
11	WH	I	9 MAJA 68-74	Wymiana zaworów bezpieczeństwa	1	3	80 000	77 000	0-IV	Prace zakończono
Razem							1 015 000	938 420		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	WH	E	9 MAJA 11-12	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	36 000	36 313	0-IV	Prace zakończono
2	WH	E	9 MAJA 12-13	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
3	WH	E	9 MAJA 14-15	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
4	WH	E	9 MAJA 16-17	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
5	WH	E	9 MAJA 18-19	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
6	WH	E	9 MAJA 20-21	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
7	WH	E	9 MAJA 22-23	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
8	WH	E	9 MAJA 24-25	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
9	WH	E	9 MAJA 26-27	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
10	WH	E	9 MAJA 28-29	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
11	WH	E	9 MAJA 30-31	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	14 000	12 651	0-IV	Prace zakończono
Razem							126 000	115 378		
POZ. 3 - REMONTY DŁUGÓW										
1	WH	RD	OSIEDLE "WH"	Remonty długów			55 000	52 001	0-IV	
Razem							55 000	52 001		
POZ. 4 - ROBOTY BLUSARSKIE										
1	WH	I	LEGNICKA 1	Remont drzwi wejściowych do budynku	1	1	9 100	9 013		Prace zakończono
Razem							9 100	9 013		
POZ. 5 - ROBOTY MALARSKO-TYNKARSKIE										
1	WH	T	DUNKOWEGO 30	Remont tynku zewnętrznych	1	1	72 000	71 281	0-IV	Prace zakończono
2	WH	T	DUNKOWEGO 30	Remont tynku wewnętrznych	1	1	72 000	71 281	0-IV	Prace zakończono
3	WH	T	POWSTANCÓW W WILK 54	Remont tynku zewnętrznych	1	1	72 000	71 281	0-IV	Prace zakończono
4	WH	T	LEGNICKA 3	Remont tynku zewnętrznych	1	1	72 000	71 281	0-IV	Prace zakończono
5	WH	T	LEGNICKA 13-16	Remont tynku zewnętrznych	1	1	72 000	71 281	0-IV	Prace zakończono
Razem							288 000	285 124		
POZ. 6 - ROBOTY POBARZKARSKIE										
1	WH	P	LEGNICKA 1	Remont barierki	1	1	30 000	29 400	0-IV	Prace zakończono
Razem							30 000	29 400		
POZ. 7 - ROBOTY BLUKARSKIE										
1	WH	B	LEGNICKA 1	Remont bloków balkonowych	1	1	10 000	9 800	0-IV	Prace zakończono
2	WH	B	LEGNICKA 1	Remont bloków balkonowych	1	1	10 000	9 800	0-IV	Prace zakończono
Razem							20 000	19 600		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	WH	D	9 MAJA 84-91	Remont dachu	1	1	240 000	239 000	0-IV	Prace zakończono
2	WH	D	9 MAJA 84-91	Remont dachu	1	1	240 000	239 000	0-IV	Prace zakończono
Razem							480 000	478 000		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	WH	W	DUNKOWEGO 30	Wymiana wodomierza	1	1	44 000	43 191	0-IV	Prace zakończono
2	WH	W	9 MAJA 2	Wymiana wodomierza	1	1	37 440	36 500	0-IV	Prace zakończono
3	WH	W	9 MAJA 12-13	Wymiana wodomierza	1	1	37 440	36 500	0-IV	Prace zakończono
4	WH	W	9 MAJA 14-15	Wymiana wodomierza	1	1	37 440	36 500	0-IV	Prace zakończono
5	WH	W	LEGNICKA 8-12	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
6	WH	W	RUKA 19-21	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
7	WH	W	RUKA 13-14	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
8	WH	W	DUNKOWEGO 30	Wymiana wodomierza	1	1	44 000	43 191	0-IV	Prace zakończono
9	WH	W	9 MAJA 2	Wymiana wodomierza	1	1	37 440	36 500	0-IV	Prace zakończono
10	WH	W	9 MAJA 12-13	Wymiana wodomierza	1	1	37 440	36 500	0-IV	Prace zakończono
11	WH	W	9 MAJA 14-15	Wymiana wodomierza	1	1	37 440	36 500	0-IV	Prace zakończono
12	WH	W	POWSTANCÓW W WILK 54	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
13	WH	W	POWSTANCÓW W WILK 54	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
14	WH	W	LEGNICKA 2	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
15	WH	W	LEGNICKA 3	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
16	WH	W	9 MAJA 11-12	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
17	WH	W	9 MAJA 13-14	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
18	WH	W	9 MAJA 15-16	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
19	WH	W	9 MAJA 17-18	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
20	WH	W	9 MAJA 19-20	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
21	WH	W	9 MAJA 21-22	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
22	WH	W	9 MAJA 23-24	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
23	WH	W	9 MAJA 25-26	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
24	WH	W	9 MAJA 27-28	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
25	WH	W	9 MAJA 29-30	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
26	WH	W	9 MAJA 31-32	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
27	WH	W	9 MAJA 33-34	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
28	WH	W	9 MAJA 35-36	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
29	WH	W	9 MAJA 37-38	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
30	WH	W	9 MAJA 39-40	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
31	WH	W	9 MAJA 41-42	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
32	WH	W	9 MAJA 43-44	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
33	WH	W	9 MAJA 45-46	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
34	WH	W	9 MAJA 47-48	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
35	WH	W	9 MAJA 49-50	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
36	WH	W	9 MAJA 51-52	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
37	WH	W	9 MAJA 53-54	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
38	WH	W	9 MAJA 55-56	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
39	WH	W	9 MAJA 57-58	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
40	WH	W	9 MAJA 59-60	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
41	WH	W	9 MAJA 61-62	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
42	WH	W	9 MAJA 63-64	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
43	WH	W	9 MAJA 65-66	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
44	WH	W	9 MAJA 67-68	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
45	WH	W	9 MAJA 69-70	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
46	WH	W	9 MAJA 71-72	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
47	WH	W	9 MAJA 73-74	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
48	WH	W	9 MAJA 75-76	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
49	WH	W	9 MAJA 77-78	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
50	WH	W	9 MAJA 79-80	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
51	WH	W	9 MAJA 81-82	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
52	WH	W	9 MAJA 83-84	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
53	WH	W	9 MAJA 85-86	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
54	WH	W	9 MAJA 87-88	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
55	WH	W	9 MAJA 89-90	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
56	WH	W	9 MAJA 91-92	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
57	WH	W	9 MAJA 93-94	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
58	WH	W	9 MAJA 95-96	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
59	WH	W	9 MAJA 97-98	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
60	WH	W	9 MAJA 99-100	Wymiana wodomierza	1	1	24 000	23 520	0-IV	Prace zakończono
Razem							1 000 000	976 520		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	WH	SO	OSIEDLE "WH"	Wymiana stolarki okiennej			50 387	50 387	0-IV	
Razem							50 387	50 387		
POZ. 14 - WYMIANA DŁUGÓW										
1	WH	WD	POWSTANCÓW W WILK 54	Wymiana długów	1	2	400 000	390 000	0-IV	Prace zakończono

Wykonanie planu remontów za IV kwartał 2023 r.

OSIEDLE "USTRONIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
POZ. 3 - REMONTY DZWIgÓW										
1	U	RD	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	1 555	I-IV	
				Razem			6 000	1 555		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	U	T	WŁOŚCIANSKA 14-22	Remont i rz. budówek	szk.	5	164 000	152 480	II-III	Prace zak. odbiorom.
				Razem			164 000	152 480		
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE										
1	U	P	BORYNY 12-24	Remont balkonów.	szk.	70	990 500	1 040 225	II-III	Prace zak. odbiorom.
				Razem			990 500	1 040 225		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	U	W	WŁOŚCIANSKA 34-42	Wymiana wodomierz.	szk.	126	20 150	14 173	II-IV	Prace zak. odbiorom.
2	U	W	WŁOŚCIANSKA 24-32	Wymiana wodomierz.	szk.	125	20 000	14 731	II-IV	Prace zak. odbiorom.
3	U	W	BORYNY 40-52	Wymiana wodomierz.	szk.	187	28 820	21 487	II-IV	Prace zak. odbiorom.
4	U	W	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Wymiana wodomierz.	szk.	124	18 840	14 255	II-IV	Prace zak. odbiorom.
5	U	W	BUDZISZYŃSKA 38-40	Wymiana wodomierz.	szk.	124	18 840	14 535	II-IV	Prace zak. odbiorom.
6	U	W	WŁOŚCIANSKA 14-22	Wymiana wodomierz.	szk.	124	22 320	14 489	II-IV	Prace zak. odbiorom.
7	U	W	BORYNY 4-10	Wymiana wodomierz.	szk.	125	22 500	12 498	II-IV	Prace zak. odbiorom.
8	U	W	BUDZISZYŃSKA 35-38	Wymiana wodomierz.	szk.	100	16 000	7 585	II-IV	Prace zak. odbiorom.
9	U	W	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Wymiana wodomierz.	szk.	124	22 320	14 598	II-IV	Prace zak. odbiorom.
				Razem			184 890	127 851		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	U	SO	OSIEDLE "USTRONIE"	wz. i koszt			0	20 291	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	U	A	OSIEDLE "USTRONIE"	wz. i koszt			15 000	0	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	U	PZ	Boryn. 24	Dozowanie placów zabaw	szk.	1	4 000	5 210	II-III	Prace zak. odbiorom.
2	U	PZ	Boryn. 40-54, Włocławska 34-42	Projekt budowy miejsc postojowych	kpl.	1	15 000	0	II-III	Przetarg ograniczony uniemożliwiony
				Razem			19 000	5 210		
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/	Uwagi
1	U	D	DOBZYŃSKA 1-1B	Koszt kredytu	szk.	1	33 200	23 200	I-IV	
2	U	D	BUDZISZYŃSKA 33-38	Koszt kredytu	szk.	1	27 500	27 500	I-IV	
3	U	D	BUDZISZYŃSKA 38-46	Koszt kredytu	szk.	1	53 200	53 200	I-IV	
				Razem			113 700	113 700		

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót 1 503 100 zł 1 471 183 zł

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
POZ. 3 - REMONTY DZWIgÓW										
1	S	RD	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	0	I-IV	
				Razem			6 000	0		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	S	T	KLEMENSIEWICZA 18	Częściowe renowacja elewacji.	m2	400	50 000	45 000	II-III	Prace zak. odbiorom.
				Razem			50 000	45 000		
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE										
1	S	P	KLEMENSIEWICZA 18	Remont balkonów.	szk.	24	396 000	395 738	II-III	Prace zak. odbiorom.
2	S	P	KLEMENSIEWICZA 15	Naprawa posadzki.	szk.	1	181 000	80 500	II-III	Prace w trakcie realizacji.
				Razem			577 000	487 238		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE										
1	S	S	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana drzwi do schodów zewnętrznych	szk.	18	37 800	19 000	II-III	Prace w trakcie realizacji.
				Razem			37 800	19 000		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE										
1	S	M	KLEMENSIEWICZA 15	Malowanie klatki schodowej.	szk.	1	170 000	85 000	II-III	Prace w trakcie realizacji.
				Razem			170 000	85 000		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	S	W	KLEMENSIEWICZA 4-10	Wymiana wodomierz.	szk.	57	10 720	9 207	II-IV	Prace zak. odbiorom.
2	S	W	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana wodomierz.	szk.	101	16 180	11 678	II-IV	Prace zak. odbiorom.
3	S	W	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana wodomierz.	szk.	102	16 360	12 120	II-IV	Prace zak. odbiorom.
				Razem			47 260	33 003		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	S	SO	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wz. i koszt			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	S	A	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wz. i koszt			15 000	0	I-IV	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót 803 080 zł 573 541 zł

Wiceprezes
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta T...

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta T...

Wykonanie planu remontów za IV kwartał 2023 r.

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji (kwartał)	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
POZ. 1 - ROBOTA INSTALACYJNE											
1	1	1	POTULICKA 10-12A	Wykonanie wstępnych	h-1	1	70 000	50 519	II-II	Prace zak. odbioru.	
2	1	1	POTULICKA 23-23B	Montaż zawieszonych i podłogowych	h-1	3	8 000	3 000	II-II	Prace zak. odbioru.	
3	1	1	POTULICKA 23-23B	Remont instalacji	h-1	1	20 000	15 811	II-II	Prace zak. odbioru.	
4	1	1	POTULICKA 8	Modernizacja wstępnego	h-1	1	30 000	9 228	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							128 000	88 558			
POZ. 2 - ROBOTA ELEKTRYCZNE											
1	1	6	POTULICKA 40	Modernizacja instalacji elektrycznej	h-1	38	66 000	66 000	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							66 000	66 000			
POZ. 3 - REMONTY DREWNIANYCH											
1	5	RD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty drzwi	h-1	1	15 000	13 909	II-V		
Razem							15 000	13 909			
POZ. 4 - ROBOTA MALARSKIE											
1	5	T	KASZUBSKA 27-27B	Wykonanie malowania ścian i sufitów	h-1	1	100	3 071	II-V	Prace zak. odbioru.	
2	5	T	POTULICKA 14-17A	Wykonanie malowania ścian i sufitów	h-1	1	100	3 071	II-V	Prace zak. odbioru.	
3	5	T	POTULICKA 27	Wykonanie malowania ścian i sufitów	h-1	1	100	3 071	II-V	Prace zak. odbioru.	
Razem							300	9 213			
POZ. 5 - ROBOTA POŁĄCZAJĄCE											
1	5	P	POTULICKA 40	Remont balkonów	h-1	22	30 000	28 000	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							30 000	28 000			
POZ. 6 - ROBOTA MALARSKIE											
1	5	B	KOSZYKOWA 19-19B	Modernizacja balkonów	h-1	1	64 000	50 453	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							64 000	50 453			
POZ. 7 - ROBOTA DEKARSKIE											
1	5	D	POTULICKA 29	Wykonanie dachu	h-1	1	2 000	1 841	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							2 000	1 841			
POZ. 8 - ROBOTA MALARSKIE											
1	5	M	KASZUBSKA 27-27B	Malowanie ścian i sufitów	h-1	3	150 000	173 004	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							150 000	173 004			
POZ. 9 - WYMIANA WODOKIERZY											
1	5	W	DRZYWIŁY 16	Wymiana wodokierzy	h-1	35	5 800	4 411	II-V	Prace zak. odbioru.	
2	5	W	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wodokierzy	h-1	67	8 120	6 811	II-V	Prace zak. odbioru.	
3	5	W	POTULICKA 23-23B	Wymiana wodokierzy	h-1	80	12 800	9 228	II-V	Prace zak. odbioru.	
4	5	W	POTULICKA 23-23B	Wymiana wodokierzy	h-1	82	13 100	9 203	II-V	Prace zak. odbioru.	
5	5	W	POTULICKA 27	Wymiana wodokierzy	h-1	105	24 400	17 831	II-V	Prace zak. odbioru.	
6	5	W	POTULICKA 27	Wymiana wodokierzy	h-1	105	24 400	17 831	II-V	Prace zak. odbioru.	
7	5	W	POTULICKA 27A 11E	Wymiana wodokierzy	h-1	125	18 000	14 065	II-V	Prace zak. odbioru.	
8	5	W	POTULICKA 27	Wymiana wodokierzy	h-1	140	32 400	18 063	II-V	Prace zak. odbioru.	
9	5	W	POTULICKA 27	Wymiana wodokierzy	h-1	163	20 240	18 711	II-V	Prace zak. odbioru.	
10	5	W	POTULICKA 27	Wymiana wodokierzy	h-1	184	22 350	14 711	II-V	Prace zak. odbioru.	
11	5	W	POTULICKA 27	Wymiana wodokierzy	h-1	206	17 800	30 751	II-V	Prace zak. odbioru.	
12	5	W	POTULICKA 27 23B	Wymiana wodokierzy	h-1	214	20 240	13 403	II-V	Prace zak. odbioru.	
13	5	W	POTULICKA 14-17A	Wymiana wodokierzy	h-1	237	47 400	30 011	II-V	Prace zak. odbioru.	
Razem							284 240	206 261			
POZ. 10 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ											
1	5	SD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Wymiana stolarki okiennej	h-1	1	0	18 824	II-V		
Razem							0	18 824			
POZ. 11 - ROBOTA AWARYJNE											
1	5	A	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Prace awaryjne	h-1	1	20 000	20 769	II-V		
Razem							20 000	20 769			
POZ. 12 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA											
1	5	PZ	Potulicka 23-23B	Prace zbiorcze	h-1	1	3 400	0	II	0	
2	5	PZ	Potulicka 24-24B	Prace zbiorcze	h-1	1	3 400	0	II	0	
3	5	PZ	Potulicka 25	Prace zbiorcze	h-1	1	3 400	0	II	0	
4	5	PZ	Potulicka 26	Prace zbiorcze	h-1	1	3 400	0	II	0	
5	5	PZ	Potulicka 27	Prace zbiorcze	h-1	1	3 400	0	II	0	
6	5	PZ	Potulicka 28	Prace zbiorcze	h-1	1	3 400	0	II	0	
7	5	PZ	Kaszubka 27-27B	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
8	5	PZ	Kaszubka 27-27B	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
9	5	PZ	Potulicka 27	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
10	5	PZ	Potulicka 27	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
11	5	PZ	Potulicka 27	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
12	5	PZ	Potulicka 27	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
13	5	PZ	Potulicka 27	Prace zbiorcze	h-1	1	1 000	0	II	0	
Razem							24 400	0			

Plan WYKONANIE
 Osiem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót 1 150 000 zł 1 813 709 zł

OSIEDLE "MIEŻKA"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji (kwartał)	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
POZ. 1 - ROBOTA INSTALACYJNE											
1	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	28	5 040	0	II	0	
2	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
3	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
4	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
5	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
6	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
7	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
8	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
9	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
10	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
11	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
12	M	I	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Montaż okien i drzwi	h-1	24	5 040	0	II	0	
Razem							288 000	0			
POZ. 2 - REMONTY DREWNIANYCH											
1	M	RD	MIEŻKA 102, 104, 106	Remonty drzwi	h-1	1	6 000	2 880	II-V		
Razem							6 000	2 880			
POZ. 3 - ROBOTA DEKARSKIE											
1	M	D	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Wykonanie dachu	m2	800	144 000	143 277	II-II	Prace zak. odbioru.	
2	M	D	MIEŻKA 102	Wykonanie dachu	m2	210	80 500	30 751	II-II	Prace zak. odbioru.	
Razem							194 500	183 048			
POZ. 4 - WYMIANA WODOKIERZY											
1	M	W	MIEŻKA 102	Wymiana wodokierzy	h-1	149	23 840	17 560	II-V	Prace zak. odbioru.	
2	M	W	MIEŻKA 104	Wymiana wodokierzy	h-1	163	24 450	17 406	II-V	Prace zak. odbioru.	
3	M	W	MIEŻKA 106	Wymiana wodokierzy	h-1	163	24 450	17 406	II-V	Prace zak. odbioru.	
4	M	W	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Wymiana wodokierzy	h-1	107	17 120	14 773	II-V	Prace zak. odbioru.	
5	M	W	POWSTANCÓW W WILKP. 4-4B	Wymiana wodokierzy	h-1	106	17 280	14 679	II-V	Prace zak. odbioru.	
Razem							107 800	77 824			
POZ. 5 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ											
1	M	SO	OSIEDLE "MIEŻKA"	Wymiana stolarki okiennej	h-1	1	0	0	II-V		
Razem							0	0			
POZ. 6 - ROBOTA AWARYJNE											
1	M	A	OSIEDLE "MIEŻKA"	Prace awaryjne	h-1	1	10 000	1 174	II-V		
Razem							10 000	1 174			

Plan WYKONANIE
 Osiem OSIEDLE "MIEŻKA" - planowana wartość robót 401 940 zł 327 091 zł

Osiem OSIEDLE "MIEŻKA" - planowana wartość robót 8 753 036 zł 7 930 356 zł

Z-ca Prezesa
 ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
 CZŁONEK ZARZĄDU

PRZEDSIĘWZĘCIE
 NAZWA PRACZ
 mgr inż. Michał Bajars

Wykonanie planu remontów za IV kw. 2023 r. - lokale użytkowe

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	Potulicka 33	Remont schodów wejściowych	kpl.	1	30 000 zł	0 zł
2	Mieszka I 103	Wymiana stolarki okiennej (od podwórza)	szt.	2	14 000 zł	14 440 zł
3	Klemensiewicza 4-10	Wymiana wodomierzy	szt.	21	3 360 zł	0 zł
4	3 Maja 24-24a	Wymiana wodomierza	szt.	1	160 zł	0 zł
5	Potulicka 24-24b	Wymiana wodomierza	szt.	1	160 zł	0 zł
6	Mieszka I 102	Wymiana wodomierzy	szt.	2	320 zł	0 zł
7	Mieszka I 103	Wymiana wodomierzy	szt.	8	1 280 zł	0 zł
8	Mieszka I 104	Wymiana wodomierzy	szt.	2	320 zł	0 zł
9	Mieszka I 105	Wymiana wodomierzy	szt.	5	800 zł	0 zł
10	Mieszka I 106	Wymiana wodomierzy	szt.	4	640 zł	0 zł
11	Mieszka I 103	Naprawa schodów i tarasu - Szkoła Tańca	kpl.	1	190 000 zł	82 800 zł
12	Potulicka 40	DPS - remont schodów zewnętrznych	kpl.	1	100 000 zł	95 000 zł
RAZEM					341 040 zł	192 240 zł

Prace obciążające koszty eksploatacji nieruchomości w roku 2023

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	9 Maja 68-74	Remont placu asfaltowego	m2	400	25 000 zł	0 zł
2	9 Maja 76-82	Remont placu asfaltowego	m2	400	25 000 zł	0 zł
RAZEM					50 000 zł	0 zł

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁOŃEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr inż. Rajbert

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE I						
WZG	Adres	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data
1.	Dunikowskiego 28	1 083,06	Remont opaski ze względu na zalewanie piwnic	12 300,00	FS9/08/2023	24.08.2023
2.	Dunikowskiego 30	1 080,41	Awaryjna naprawa drogi (15 m2) na podstawie protokołu okresowej kontroli i nakazu PINB	7 900,00	FS10/07/2023	21.07.2023
			Remont chodnika (8mb) na podstawie protokołu okresowej kontroli	3 690,00	FS10/08/2023	24.08.2023
			Naprawa ścian i stropu	3 780,00	2/10/23	20.10.2023
3.	9 Maja 1	1 061,00	Miejscowa naprawa dachu - przeciek lok. nr 81	2 412,00	750/2023	22.06.2023
4.	9 Maja 2	1 051,75	Hydroizolacja posadzki balkonu (m.81)	8 100,00	37/08/2023	17.08.2023
6.	9 Maja 5	1 059,19	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	2 063,55	8111339119	21.04.2023
			Wymiana zaworu bezpieczeństwa w węźle C.O.	1 653,00	FA/135/2023	13.06.2023
7.	9 Maja 6	1 054,76	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 860,28	8111340799	26.04.2023
			Wymiana zaworu bezpieczeństwa w węźle C.O.	1 803,00	FA/134/2023	13.06.2023
			Uszczerzenie instalacji C.O. (m. nr 35)	2 268,00	43/2023	10.10.2023
8.	9 Maja 7	1 060,92	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	2 430,14	8111340250, 8111346501, 8111352992	24.04.2023, 11.05.2023, 10.05.2023
			Wymiana wymienników ciepła	8 135,90	FA/571/2023	17.10.2023
9.	9 Maja 8	1 057,76	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 848,85	8111340252, 8111346791	25.04.2023, 10.05.2023
			Uszczerzenie instalacji C.O. (m. nr 50)	3 024,00	44/2023	10.10.2023
10.	9 Maja 10	1 048,69	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	2 063,55	8111353041	10.05.2023
14.	Powstańców Wlkp.54	1 080,28	Naprawa ścianki działowej (m.52) na podstawie ekspertyzy budowlanej - w związku z ugięciem stropu	5 000,00	2/9/23	13.09.2023
			Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej	2 612,00		
			Uszczelnienie instalacji C.O.	3 024,00	41/2023	10.10.2023
15.	Legnicka 1	1 064,92	Naprawa instalacji p.poż. ze względu na niesprawne włączniki p.poż. oraz oświetlenie ewakuacyjne	2 945,00	1126/2023	26.09.2023
16.	Legnicka 2	1 060,39	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	3 283,17	8111354111	11.05.2023
17.	Legnicka 3	1 069,37	Naprawa instalacji p.poż. ze względu na niesprawne włączniki p.poż. oraz oświetlenie ewakuacyjne	322,00	1126/2023	26.09.2023
			Uszczelnienie instalacji C.O. (m. nr 65)	1 512,00	42/2023	10.10.2023
		20 000,00		84 030,44		
		20 000,00		177 942,76		

Z-ca Prezesa

ds. Techniczne i eksploatacyjne
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

S.M. "HETMAŃSKIE"

mgr inż. Mirosław Bajzer

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE II						
Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data
4.	9 Maja 12-18	1 064,46	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	146,00	8111414676	10.10.2023
			Wymiana pompy C.O.	4 450,73	FA/572/2023	18.10.2023
5.	9 Maja 15-15F	1 896,33	Wymiana pompy c.w. w węźle ciepłym	2 952,00	FA/221/2023	16.09.2023
			Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	930,14	8111338600	21.04.2023
6.	9 Maja 19-25	1 064,43	Wymiana wymiennika w węźle C.O.	8 136,00	FA/634/2023	01.12.2023
9.	9 Maja 28-34	1 064,43	Wymiana wymiennika C.W.U. w węźle ciepłym	7 634,50	FA/097/2023	04.07.2023
			Wymiana instalacji elektrycznej	15 120,00	1696/2023	29.12.2023
13.	9 Maja 52-58	1 064,43	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 621,52	8111405339; 8111407119; 8111408096; 8111413524	25.09.2023; 27.09.2023; 29.09.2023; 09.10.2023
14.	9 Maja 60-66	1 064,43	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	3 446,21	8111406382; 8111407119; 8111409426; 8111411369; 8111411371; 8111435031	26.09.2023; 27.09.2023; 09.10.2023; 05.10.2023; 05.10.2023; 14.11.2023
15.	9 Maja 68-74	1 064,43	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 189,97	8111407119; 8111407645; 8111432888	27.09.2023; 28.09.2023; 09.11.2023
16.	9 Maja 76-82	1 064,43	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 250,47	8111354107	11.05.2023
18.	Ruska 22-23a	1 043,37	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 453,74	8111337435	
			Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 758,64	8111338048	
		20 080,98		50 289,92		

20 000,00

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Organizacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Andrzej Kuchta

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr inż. Andrzej Kuchta

PRACE AWARYJNE - WZGORZE HETMAŃSKIE III						
Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data
1.	Ruska 33d-33g	1 077,96	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	874,77	8111402611; 8111404204	19.09.2023; 21.09.2023
2.	Frysztańska 5-8	1 037,25	Prace modernizacyjne w węźle C.O.	8 524,44	FA/645/2023	19.12.2023
3.	Milczańska 34-43	2 139,18	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej (39/1)	1 797,48	26.04.2023	
4.	Powst. Wikip. 49-51C	3 742,17	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	447,38	8111407650; 8111409387	28.09.2023; 03.10.2023
5.	Legnicka 4-7	1 061,50	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	850,51	8111407113; 8111408514; 8111411079; 8111435468	27.09.2023; 29.09.2023; 04.10.2023; 16.11.2023
6.	Legnicka 9-12	1 061,50	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	982,99	8111407655; 8111408514; 8111418703; 8111435018;	28.09.2023; 29.09.2023; 16.10.2023; 14.11.2023;
7.	Legnicka 13-16	1 061,50	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 210,00	8111447000 8111355086; 8111355127; 8111358385	01.12.2023 01.06.2023; 02.06.2023; 12.06.2023
8.	Legnicka 17-20	1 061,50	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 688,00	8111361118; 8111361611	19.06.2023; 20.06.2023
9.	Ruska 15-15C	1 061,07	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	930,14	8111338600	21.04.2023
10.	Ruska 18-21	1 061,50	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	1 180,00	8111362407; 8111362426	21.06.2023; 22.06.2023
			Naprawa ścian piwnicznych ze względu na odspojone warstwy ścian	19 300,00	F53/08/23	14.08.2023
11.	Ruska 33-33C	1 069,73	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	3 070,80	8111402062; 8111402589; 8111403071; 8111403075	18.09.2023; 19.09.2023; 20.09.2023; 20.09.2023
12.	Ruska 34-34C	1 069,73	Zapłombowanie gazomierzy (zam. W 2022 r.)	2 765,89	8111405051;	25.09.2023; 25.09.2023;
		20 000,00		43 622,40		

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. KWIATKOWSKI
mgr inż. Andrzej Bajzert

PRACE AWARYJNE - CUKROWA						
Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data
1.	Cukrowa 15-23	3 594,14	Prace naprawcze instalacji p.poż.	2,82		
2.	Cukrowa 25-31	2 875,31	Prace naprawcze instalacji p.poż.	2,82		
3.	Cukrowa 33-43	3 530,54	Wzmocnienie fundamentu i roboty murarsko- tynkarskie w wiatrołapie	3 242,81	FVS/3/06/2023	05.06.2023
			Prace naprawcze instalacji p.poż.			
		10 000,00		3 248,45		

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOSIŃSKI
mgr inż. Bajzer

PRACE AWARYJNE - ŚRÓDMIEŚCIE						
Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data
4.	Kaszubska 27C-27D	509,31	Uszczelnienie instalacji gazowej	1 512,00	02/06/2023	05.06.2023
6.	Plac Zwycięstwa 5-5A	676,01	Naprawa instalacji p.poż. w zakresie ozakowania wyłącznika głównego	205,83	11/26/2023	26.09.2023
7.	Potulicka 9	932,13	Likwidacja przyczyny przecieków wód opadowych przez płytę balkonową (m.76)	1 944,00	22/04/2023	14.04.2023
			Likwidacja skutków przecieków wód opadowych przez płytę balkonową (m.69)	1 944,00	23/04/2023	14.04.2023
10.	Potulicka 24-24B	684,68	Zbićle odspojonego tynku z gzymsu od strony frontu budynku	2 052,00	7/3/2023	28.03.2023
12.	Plac Zwycięstwa 4	337,68	Naprawa instalacji p.poż. w zakresie ozakowania wyłącznika głównego	102,91	11/26/2023	26.09.2023
17.	Potulicka 40	3 501,47	Naprawa instalacji p.poż. w zakresie wymiany opraw awaryjnych w sąsiedztwie szybu windowego	4 200,00	11/26/2023	26.09.2023
			Ekspertyza naprawy murów oporowych	4 920,00	38/12/2023	15.12.2023
20.	Potulicka 14-17A	1 606,87	Naprawa obróbek blacharskich, attyki w linii ściany zewnętrznej	3 888,00	18/04/2023	03.04.2023
		20 000,00		20 768,74		

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "CZŁONK" JARZ
mgr inż. Jolanta Tomków

PRACE AWARYJNE - MIESZKA I						
Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data
6.	Powstańców Wlkp. 6-6B	1 054,32	Inspekcja kanalizacji deszczowej	1 174,00	165/04/2023	26.04.2023
		10 000,00		1 174,00		

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mieczysław Bajkert

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
64-920 PIŁA, ul. Oj. M. Kolbe 13B
kom. 606 384 684
e-mali: fin-rach@wp.pl**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 912

Ldz. 07/03/25/2024

Piła, dnia 07.03.2024 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
KOLEJARZ
ul. 9-go Maja 17
70-136 Szczecin**

Zarząd Spółki „FIN-RACH” w załączeniu przedkłada sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Przeprowadzone badania potwierdziły, 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.

Została zachowana ciągłość bilansowa tzn. że bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 roku został wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 roku.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

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.



Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

Z przedstawionego sprawozdania z badania wynika, że zbadane roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 rok oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

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 31.12.2023 r.,
- środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2023 r.

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2023 r.,
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r.

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- środki trwałe na dzień 31.12.2023 r.,
- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2023 r.,
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2023 r.,
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2023 r.,



- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r.,
- kapitały własne na dzień 31.12.2023 r.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego stanowi załącznik.

Spółdzielnia za 2023 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego zwiększyły się i stanowią wielkości:

- I i II z 2,28 do 2,63,
- III z 1,87 do 2,23.

Wskaźniki płynności informują o dobrej sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.

Zmniejszył się wskaźnik obrotu należnościami z 14,9 dnia do 12,4 dnia, natomiast zwiększył się wskaźnik obrotu zobowiązań z 27,6 dnia do 28,4 dnia.

Zmniejszyły się wskaźniki zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku:

- w lokali mieszkalnych z 5,78 % do 5,01 %,
- w lokalach użytkowych z 17,40 % do 15,80 %.

Na podstawie zebranego materiału stwierdzamy, że Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową i jest wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z kontrahentami, bankami i urzędem skarbowym.

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIEGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolba 13 B, 64-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		2,25	2,28	2,63
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		2,25	2,28	2,63
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		1,85	1,87	2,23
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	15,7	14,9	12,4
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	46,8	27,6	28,4
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	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	16,5	17,3	16,1
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	117,6	119,4	122,2
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	87,2	86,5	88,1
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	6,27	5,78	5,01
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	18,97	17,40	15,8

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849PRZEDSIĘWZIĘCIE USŁUGOWE
EKSPERTYZY 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 21PREZES ZARZĄDU
mgr Tadeusz Stefek

**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 2023 rok**

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

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła marzec 2024 r.

**Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania
rocznego badania finansowego za 2023 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 31.12.2023 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 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 31.12.2023 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 2023 r., poz. 120) 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 2023 poz. 1015 z póź. 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 Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta działającego w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego 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 Izby Biegłych Rewidentów za nr 912, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 03.03.2023 roku.

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 zmowy, 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 31.12.2023 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 Biegłym 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 Biegły Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

mgr Tadeusz STEFEK

NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR

KLUCZOWY BIEGŁY 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 Piła

Nr 912 na liście KRBR

Piła 07.03.2024 rok

Podpis elektroniczny



Dokument
podpisany przez
Tadeusz Stefek
Data: 2024.03.07
09:51:34 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 2023 rok**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
ul. 9-GO Maja 17, Szczecin**

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła marzec 2024 r.

INFORMACJA

**z badania sprawozdania finansowego za 2023 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 2023 r. poz. 438 póź. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2023 roku 52,7 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok składa się:
 - 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 81.302.769,94 złotych,
 - 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazujący zysk netto w kwocie 2.273.232,71 zł,
 - 4) Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2023 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 540.750,62 zł,



5) Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2023 o kwotę 1.048.823,40 zł,

6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

5. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo 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 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 912 i uzyskało w sprawozdaniu z badania opinię bez zastrzeżeń.

6. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 17/2023 obradującego w dniach 23, 24, 25 i 30 maja 2023 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 r.

Uchwałą 36/2023 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 23, 24, 25 i 30 maja 2023 r. zysk (nadwyżka bilansowa) netto w kwocie 1.155.244,12 zł za 2022 rok został przeznaczony na cele zapisane w statucie w Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XIII Wydział KRS w dniu 14.06.2023 r.

7. 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.

8. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółdzielnia 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 2023 roku.

9. 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.

10. 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.



11. 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.).

12. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego stanowi załącznik.

Spółdzielnia za 2023 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego zwiększyły się i stanowią wielkości:

- I i II z 2,28 do 2,63,
- III z 1,87 do 2,23.

Wskaźniki płynności informują o dobrej sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.

Zmniejszył się wskaźnik obrotu należnościami z 14,9 dnia do 12,4 dnia, natomiast zwiększył się wskaźnik obrotu zobowiązań z 27,6 dnia do 28,4 dnia.

Zmniejszyły się wskaźniki zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku:

- w lokali mieszkalnych z 5,78 % do 5,01 %,
- w lokalach użytkowych z 17,40 % do 15,80 %.

13. Na podstawie zebranego materiału stwierdzamy, że Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową i jest wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z kontrahentami, bankami i urzędem skarbowym.



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 2023 r., poz. 120), 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.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

4. 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 31.12.2023 r.,
- środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2023 r.

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2023 r.,
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r.



c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- środki trwałe na dzień 31.12.2023 r.,
- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2023 r.,
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2023 r.,
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2023 r.,
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r.,
- kapitały własne na dzień 31.12.2023 r.

5. 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.

6. 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 31.12.2023 r. wynosi 55.787.818,60 zł

w tym:

- grunty własne i wieczystym użytkowaniu	31.774.346,77 zł
- budynki i budowle	21.142.602,61 zł
- urządzenia i maszyny	2.380.957,73 zł
- środki trwałe budowie	342.307,22 zł
- z tytułu wykupu gruntów	66.361,07 zł
- inwestycje długoterminowe	81.243,20 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 2023 r. poz. 2805 z późniejszymi zmianami).

W 2023 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację środków trwałych na dzień 31.10.2023 rok. Sposób przeprowadzenia i rozliczenia inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

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 31.12.2023 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 31.12.2023 r. wynosi 1.683.235,12 zł
i dotyczy:

- | | |
|--|-----------------|
| - należności z tytułu dostaw robót i usług | 522.957,32 zł |
| - należności od członków i użytkowników lokali | |
| z tytułu opłat | 2.891.671,40 zł |
| w tym: | |
| - lokale mieszkalne | 2.280.868,95 zł |
| - lokale użytkowe | 610.802,45 zł |
| - należności zasądzone | 38.633,04 zł |
| - pożyczki z ZFŚS | 29.900,00 zł |



- kaucje gwarancyjne	2.256,39 zł
- pozostałe należności	60.854,07 zł
Razem	3.546.272,22 zł
Minus aktualizacja należności	1.863.037,10 zł
Ujęto w bilansie	1.683.235,12 zł

W toku analizy zapisów nie stwierdzono sald przedawnionych. Stan należności został ustalony prawidłowo.

Zmniejszyły się wskaźniki zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku:

- w lokali mieszkalnych z 5,78 % do 5,01 %,
- w lokalach użytkowych z 17,40 % do 15,80 %.

Należności z budżetu nie występują.

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę	21.641.122,56 zł
w tym:	
- środki pieniężne w kasie	49.628,29 zł
- środki pieniężne na rachunku bieżącym	7.323.724,60 zł
- rachunek wkładów mieszkaniowych	190.016,55 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat	14.007.025,20 zł
- rachunek funduszu świadczeń socjalnych	91,26 zł
- środki pieniężne w drodze	70.636,66 zł

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2023 r. i jest potwierdzony protokołem inwentaryzacji 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 31.12.2023 roku wynosi 2.187.131,58 zł

Rozliczenia stanowią:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 2.088.619,88 zł
 - koszty poniesione w 2023 r. a dotyczące roku 2024 98.511,70 zł
- w tym:
- ubezpieczenie majątku 89.948,36 zł
 - prenumerata 8.563,34 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji sprawozdania.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2023 roku wynosi 68.182.032,30 zł

w tym:

- fundusz zasobowy 22.649.950,99 zł
- fundusz udziałowy 341.550,00 zł
- fundusz zasobowy 33.434.221,86 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 498.419,85 zł
- fundusz wkładów budowlanych 7.750.536,31 zł
- fundusz wkładów użytkowych 287.777,46 zł
- fundusz na wykup gruntów 946.343,12 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto 2.273.232,71 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 urzędzeń księgowych i zostały prawidłowo wykazane w pasywach bilansu.

5. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Na koniec roku występuje saldo	3.423.573,95 zł
i dotyczy:	
- kredytów długoterminowych zaciągniętych na na fotowoltaikę	988.097,25 zł
- kaucji gwarancyjnych lokali użytkowych oraz kaucji dotyczących robót remontowych	1.956.052,57 zł
- rozliczeń z tytułu wkładów i udziałów	479.424,13 zł

Stan kredytów zgodny z potwierdzeniami bankowymi. Stan kredytów prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

2. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	6.428.211,76 zł
z tego:	
- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami usług	3.456.893,82 zł
- zobowiązania z tytułu użytkowania lokali	2.337.756,27 zł
- rozliczenia z tytułu kosztów sądowych	17.109,97 zł
- rozliczenia z tytułu wadium	161.228,00 zł
- wobec budżetu	404.965,78 zł
- ubezpieczenia	10.956,54 zł
- pozostałe zobowiązania	39.301,38 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2023 roku.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- podatek VAT rozliczenie za miesiąc grudzień 2023 roku	53.670,00 zł
---	--------------



- podatek dochodowy od osób fizycznych	46.574,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	125.937,00 zł
- ZUS	169.964,78 zł
- PFRON	8.820,00 zł

Razem	404.965,78 zł
--------------	----------------------

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są realne prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2023 rok.

4. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę	244.231,91 zł
w tym:	
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	29.991,26 zł
- fundusz remontowy	204.548,83 zł
- pozostałe fundusze	9.691,82 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 43 nieruchomościach występuje saldo debetowe oznaczające nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami w kwocie (-)	11.384.551,39 zł
- na 70 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+)	11.589.100,22 zł

Stan funduszu	204.548,83 zł
----------------------	----------------------



W sprawozdaniu finansowym stan funduszu remontowego wykazano w funduszach specjalnych w kwocie 204.548,83 zł

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

5. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowi kwotę 2.418.869,20 zł

i dotyczy:

- nadwyżki przychodów nad kosztami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 2.418.869,20 zł

Przychody przyszłych okresów stanowią kwotę 605.850,82 zł

i dotyczą:

- otrzymane dotacje na panele fotowoltaiczne 565.280,31 zł
- odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,
dzierżawę terenu 40.570,51 zł

6. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	49.531.096,60 zł
Pozostała zmiana stanu produktów	-330.249,32 zł
Pozostałe przychody operacyjne	452.121,31 zł
Przychody finansowe	742.898,02 zł

Razem przychody	50.395.866,61 zł
------------------------	-------------------------

2) Koszty

Koszty według rodzaju	47.398.531,09 zł
Pozostałe koszty operacyjne	225.649,31 zł
Koszty finansowe	97.692,50 zł

Razem koszty	47.721.872,90 zł
---------------------	-------------------------



Zysk brutto	2.673.993,71 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2023 rok	400.761,00 zł
Zysk brutto na działalności gospodarczej	2.273.232,71 zł

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	2.673.993,71 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	2.109.267,23 zł
Podstawa do opodatkowania	2.109.267,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2023 rok	400.761,00 zł
Zysk netto	2.273.232,71 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

1) Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży	17.226.223,83 zł
- przychody ze sprzedaży	17.226.223,83 zł

Wynik nie występuje.

2) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i eksploatacja

- koszt własny sprzedaży	28.348.779,42 zł
- koszty finansowe	97.692,50 zł



- pozostałe koszty operacyjne 225.649,31 zł

Razem koszty **28.672.121,23 zł**

- przychody ze sprzedaży 28.597.017,15 zł

- przychody finansowe 84.324,57 zł

- pozostałe przychody operacyjne 321.028,83 zł

Razem przychody **29.002.370,55 zł**

Nadwyżka przychodów nad kosztami (+) 330.249,32 zł

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Saldo rozliczeń międzyokresowych biernych na dzień 31.12.2023 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 330.249,32 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 65 nieruchomościach mieszkalnych (+) 2.418.869,20 zł

- nadwyżka kosztów nad przychodami na 48 nieruchomościach mieszkalnych (-) 2.088.619,88 zł

Razem nadwyżka przychodów nad kosztami **330.249,32 zł**

3) Działalność gospodarcza:

Przychody

- przychody ze sprzedaży usług 3.837.012,82 zł

- pozostałe przychody operacyjne 658.573,45 zł



- przychody finansowe 1.935,28 zł

Razem przychody 4.497.521,55 zł

Koszty

- koszt własny sprzedaży usług 1.823.527,84 zł
- koszty finansowe 0,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne 0,00 zł

Razem koszty 1.823.527,84 zł

Wynik finansowy - nadwyżka przychód nad kosztami 2.673.993,71 zł

Minus podatek dochodowy od osób prawnych 400.761,00 zł

Wynik finansowy netto 2.273.232,71 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 31.12.2023 r. stanowi kwotę 21.641.122,56 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2023 o kwotę 1.048.823,40 zł.

B. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2023 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 540.750,62 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 31.12.2023 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 16 stron kolejno ponumerowanych.

W załączeniu węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 07.03.2024 rok

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

PRZEDSIĘWZIENIOWOŚĆ USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		2,25	2,28	2,63
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		2,25	2,28	2,63
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe}}$		1,85	1,87	2,23
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	15,7	14,9	12,4
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	46,8	27,6	28,4
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	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	16,5	17,3	16,1
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	117,6	119,4	122,2
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	87,2	86,5	88,1
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	6,27	5,78	5,01
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	18,97	17,40	15,8

PREZES ZARZĄDU
mgr Tadeusz Stefek

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIEGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 P I Ł A
tel. 067 215 20 21

206

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT
mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

11. Przedstawienie
sprawozdania
Rady Nadzorczej
za 2023 r.

**Uchwała 10/2024
z dnia 15 kwietnia 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

§ 1

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w 2023 r., Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

§ 2

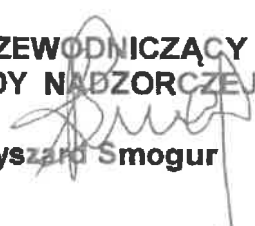
Rada Nadzorcza przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 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 2023 rok**

Szczecin, kwiecień 2024 rok

Spis treści

1. Uwagi wstępne.....	3
2. Skład Rady Nadzorczej.....	3
3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą.....	4
4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni.....	5
5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym.....	6
6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego 2022 i 2023 rok.....	7
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2023 rok.....	7
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu.....	7
9. Wnioski końcowe	9

1. Uwagi wstępne

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 438)
- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni

W dniu 5 czerwca 2023 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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

2. Skład Rady Nadzorczej

- | | | |
|----|----------------------|---|
| 1. | Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej
– Przewodniczący Komisji Członkowsko -
Regulaminowej |
| 2. | Krzysztof Kujawski | – Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
– Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 3. | Halina Siewiorek | – Sekretarz |
| 4. | Nela Stolarczyk | – Przewodnicząca Komisji Inwestycyjno -
Remontowej |
| 5. | Barbara Cieślak | – Członek |
| 6. | Hanna Matusz | – Członek |
| 7. | Magdalena Janiak | – Członek |
| 8. | Magdalena Stróżewska | – Członek |
| 9. | Teresa Śliwa | – Członek |

Poszczególne Komisje działały zgodnie z ukonstytuowaniem się w następujących składach:

1. Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Krzysztof Kujawski
 – Barbara Cieślak
 – Teresa Śliwa

2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa

Przewodnicząca – Nela Stolarczyk
 – Hanna Matusz
 – Magdalena Stróżewska

3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa

Przewodniczący – Ryszard Smogur
 – Magdalena Janiak
 – Halina Siewiorek

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 23-30.05.2023 roku.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła:

- 14 posiedzeń plenarnych (w tym 2 nadzwyczajne),
- 12 posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
- 12 posiedzeń Komisji Inwestycyjno – Remontowej,
- 12 posiedzeń Komisji Członkowsko – Regulaminowej.

Wszystkie poddane pod głosowanie uchwały zostały przyjęte większością oddanych głosów.

3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą

Rada Nadzorcza, realizując swoje zadania i obowiązki, kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz opiniami i postanowieniami sądów.

Żaden Członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez Radę, szczególnie w kontekście zapisów § 33 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje, w których Członkowie Rady, w wyniku konfliktu interesów, musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz od głosowania

nad uchwałami.

Rada Nadzorcza w 2023 roku podjęła 20 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 podstawie planów pracy poszczególnych Komisji na rok 2023, 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.

a) W toku swej pracy Rada Nadzorcza podjęła uchwały regulujące różne dziedziny działalności Spółdzielni, w tym:

- uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych na 2024 rok, zatwierdzenie korekt planu remontowego na 2023 rok)
- uchwały dotyczące przyjęcia regulaminów m.in. w sprawie funkcjonowania monitoringu wizyjnego w SM Kolejarz, rozliczenia kosztów energii cieplnej, podwyższenia płac Zarządowi, uchwałę dotyczącą nabycia nieruchomości pod projektowany budynek przy ul. 9 Maja (po dawnym archiwum),

b) Rada Nadzorcza, w okresie sprawozdawczym, wykonywała swoje statutowe obowiązki poprzez:

- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów na 2023 r., windykacji zaległości w 2022 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 następujące kontrole:

1. Kontrolę umów najmu lokali użytkowych w SM „Kolejarz”
2. Kontrolę sald funduszu remontowego.
3. Kontrolę w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
4. Kontrolę w zakresie poprawności prowadzenia i prawidłowości dokonywania wpisów Książek obiektów budowlanych dla zasobów SM „Kolejarz” w Szczecinie.

Rada Nadzorcza informuje, że protokoły z kontroli są dostępne dla wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni. Z ich treścią można zapoznać się w pokoju 101 w siedzibie SM „Kolejarz” przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie 70-136.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na prace remontowe i wynajem lokali użytkowych.

6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego 2022 r. i 2023 r.

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. z siedzibą w Pile, ul. Ojca M. Kolbe 13B, reprezentowanego przez rewidenta Tadeusza Stefka.

Wybór biegłego do badania sprawozdania Zarządu z działalności obowiązuje przez dwa lata.

7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2023 rok

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta Tadeusza Stefka, wyrażonej w raporcie z dnia 08 marca 2024 r. stwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Zaprezentowane dane finansowe w sposób wyczerpujący informują o stanie majątku Spółdzielni oraz o kondycji finansowej Spółdzielni.

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 2023 roku Spółdzielnię 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 niezmienionym składzie od kwietnia 2012 r. Umożliwia to stabilną i rzetelną pracę i współpracę.

Uchwałą nr 3/2024 roku Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedłożone do zaakceptowania sprawozdanie finansowe Zarządu za 2023 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 między innymi wynikiem przyjętej polityki w zakresie realizacji ścisłej współpracy z Zarządem i Radami Osiedli oraz z Kancelarią Radców Prawnych.

9. 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,
- składanie przez Zarząd comiesięcznych raportów z zaawansowania realizacji inwestycji przy ul. 9 Maja 84 i bieżących comiesięcznych rozliczeń finansowych

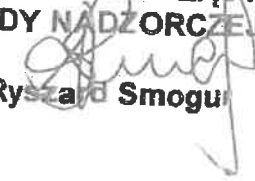
Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi oraz Radom Osiedli za dotychczasową współpracę i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2023 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok,
- uchwalenie proponowanych zmian do Statutu Spółdzielni.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

12. Podjęcie uchwał w sprawach:

- a) **Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 r.**
- b) **Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12 2023 r.**
- c) **Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 r.**
- d) **Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.**

**Uchwała nr 3/2024
z dnia 18 marca 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 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 2023 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2023;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2023;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2023, 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 2023.

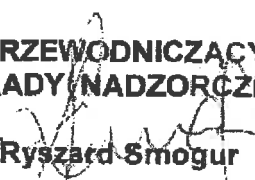
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**Uchwała nr 4/2024
z dnia 18 marca 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2023.

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 2023 składającym się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 81 302 769,94 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów trzysta dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych i 94/100),
- 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 2023;

stwierdza, że w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2023, 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 2023.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2023 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 2023.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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 .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 81 302 769,94 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów trzysta dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć zł 94/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 zamykający się zyskiem netto 2 273 232,71 zł (słownie: dwa miliony dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści dwa zł 71/100),
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2023 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 540 750,62 zł (słownie: pięćset czterdzieści tysięcy siedemset pięćdziesiąt zł 62/100),
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2023 o kwotę 1 048 823,40 zł (słownie: jeden milion czterdzieści osiem tysięcy osiemset dwadzieścia trzy zł 40/100),
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. 2024 r.


Katarzyna Szelepa
radca prawny

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 5/2024
z dnia 18 marca 2024 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023
Panu Mirosławowi Bajzertowi – 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 2023 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

**o udzielenie absolutorium
Panu Mirosławowi Bajzertowi Prezesowi Zarządu
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Slewiolek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

**Uchwała nr 6/2024
z dnia 18 marca 2024 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023
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 2023 r., Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia

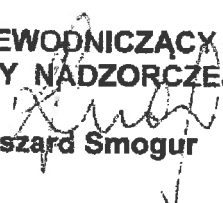
**o udzielenie absolutorium
Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

**Uchwała nr 7/2024
z dnia 18 marca 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023
Pani Halinie Wójcik – Zastępcy Prezesa Zarządu Główniej Księgowej

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 2023 r., Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia

**o udzielenie absolutorium
Pani Halinie Wójcik Zastępcy Prezesa Zarządu Główniej Księgowej
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 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. 2024 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 .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 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. 2024 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 .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 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. 2024 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 .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
w Szczecinie za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 2023.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2024 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”				

13. Podjęcie
uchwały w sprawie
podziału nadwyżki
bilansowej.

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2023
w kwocie 2 273 232,71 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 **2 273 232,71 zł** (sł. zł. dwa miliony dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści dwa złote 71/100) z działalności gospodarczej za rok 2023 na następujące cele:

1. 267 232,71 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 r.,
2. 1 000 000,00 zł – na fundusz remontowy,
3. 1 000 000,00 zł – na fundusz zasobowy,
4. 6 000,00 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.2024 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”				

14. 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/001 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/001 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/00
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/00; które to prawo użytkowania wieczystego przysługuje na dzień podjęcia niniejszej uchwały Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 2

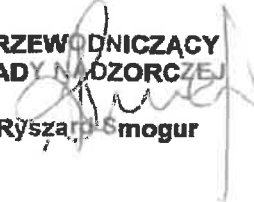
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Uchwała nr .../2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
21, 22, 23 i 27 maja 2024 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/00 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/00, 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/00
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

Katarzyna Szlachetko
radca prawny

Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg
 Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00 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. 2024 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”				