

Materiały - **Walne** **Zgromadzenie** **2025**

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 uchwały w sprawie uchylenia uchwały nr 7/07 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z dnia 2 czerwca 2007 r. w sprawie utworzenia funduszu na wymianę dźwigów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.
8. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.
9. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kolejarz” w 2024 r. oraz sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
10. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 r.
 - b) Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
 - c) Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 r.
 - d) Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.
12. Przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej.
13. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
14. Zamknięcie obrad.

**REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
uchwalony przez Walne Zgromadzenie,
które odbyło się w dniach 21 - 27 maja 2024 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 (tj. 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,
 3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 10. uchwalanie zmian Statutu,
 11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
 14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.

15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniotwórczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia,
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
19. uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

§ 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.
3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
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 – 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 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.
 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 § 28 ust. 6 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

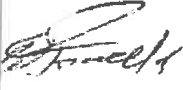
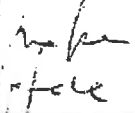
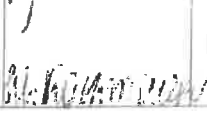
zadań Kolegium należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną 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”	Teresa Nawrocka		Tadeusz Polański	
II	„Wzgórze Hetmańskie II” „Wzgórze Hetmańskie III”	Wanda Formella		Marek Czerniawski	
III	„Ustronie” „Smolańska”	Monika Kroehnke		Stanisława Rogala	
IV	„Śródmieście” „Mieszka I”	Elżbieta Kaczmarek		Ryszard Smogur	

Szczecin 3 czerwca 2024 r.

**Podjęcie uchwały w sprawie uchylecia
uchwały nr 7/07 Zebrania Przedstawicieli
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie z dnia 2 czerwca 2007 r.
w sprawie utworzenia funduszu na
wymianę dźwigów w zasobach
mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz”.**

Uchwała nr.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie uchylenia uchwały nr 7/07 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z dnia 2 czerwca 2007 r. w sprawie utworzenia funduszu na wymianę dźwigów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

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

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchyla Uchwałę nr 7/07 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z dnia 2 czerwca 2007 r. w sprawie utworzenia funduszu na wymianę dźwigów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

§ 2

Środki finansowe zgromadzone do 30 czerwca 2025 r. na funduszu celowym przeznaczonym na wymianę dźwigów zostaną przeksięgowane na fundusz remontowy oraz zaewidencjonowane odpowiednio na poszczególne nieruchomości, w takich wysokościach jakie posiadały na dzień 30 czerwca 2025 r.

§ 3

Od 1 lipca 2025 r. odpis na fundusz remontowy nieruchomości, które gromadziły środki na funduszu wymiany dźwigów będzie stanowił sumę odpisów na fundusz remontowy oraz fundusz wymiany dźwigów w wysokościach obowiązujących do dnia 30 czerwca 2025 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało — członków
Przeciw uchwale głosowało — członków

Szczecin, dn. 2025 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 uchylenia uchwały nr 7/07 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z dnia 2 czerwca 2007 r. w sprawie utworzenia funduszu na wymianę dźwigów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

Uchwała nr 7/07 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z dnia 2 czerwca 2007 r. spowodowała wydzielenie z odpisu na fundusz remontowy budynków wysokich wyposażonych w dźwigi osobowe kwoty 0,20 zł/m² oraz utworzenie z niej osobnego odpisu na fundusz wymiany dźwigów. Ponieważ oba ww. odpisy tworzą formalnie fundusz remontowy danej nieruchomości, a utworzony osobny odpis na wymianę dźwigów nie zapewnia pokrycia kosztów ich wymiany w przewidzianym terminie, zasadnym jest połączenie obu ww. odpisów w jeden odpis na fundusz remontowy danej nieruchomości.

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

Uchwała Nr 7/07
Zebrań Przedstawicieli
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
z dnia 2 czerwca 2007 r.

Załącznik nr 12

w sprawie utworzenia funduszu na wymianę dźwigów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz”.

Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz”, działając na podstawie § 24 pkt 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala co następuje:

§ 1

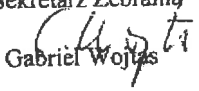
Tworzy się fundusz celowy na wymianę dźwigów w wysokości 0,20 zł/m² powierzchni użytkowej wpłacony przez mieszkańców budynków wysokich. Utworzony fundusz będzie przeznaczony na sfinansowanie kolejnej wymiany dźwigów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”, utworzony ze zmniejszenia odpisów na fundusz remontowy w w/w wysokości od dnia 1 stycznia 2008 r.

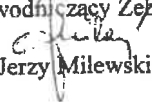
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Za uchwałą głosowało	- 29 Przedstawicieli
Przeciw uchwale głosowało	- 13 Przedstawicieli
Wstrzymało się od głosowania	- 9 Przedstawicieli

Szczecin, dnia 2 czerwca 2007 r.

Sekretarz Zebrania

Gabriel Wojtas

Przewodniczący Zebrania

Jerzy Milewski

**Podjęcie uchwał w sprawie
wprowadzenia zmian do Statutu
Spółdzielni.**



STATUT Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Szczecin 2024

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

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

Dział I: Postanowienia wstępne

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 2.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
 - 2.3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 2.4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 3.1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3.2. prowadzi działalność inwestycyjną,

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

§ 5

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

Dział II: Członkowie

Rozdział I: Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „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.

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 ficytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

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

§ 8

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

§ 9

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

- 2.11. prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.12. prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (w tym piwnicznym), odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.13. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
- 2.14. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 2.15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2.16. prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w tej części Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządziłby 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. utrzymać swój lokal w należytym stanie,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, a także niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i zużycia ciepła, jak również umożliwić kontrolę plomb i odczyty wskazań tych urządzeń.
11. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego, oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z lokalu,

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

Rozdział II: Ustanie członkostwa

§ 11

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

§ 12

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

Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

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

Dział III: Organy Spółdzielni

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza
 - 1.3. Zarząd
 - 1.4. Rady Osiedli – o ile Zebranie Osiedlowe Mieszkańców dokona wyboru
 - 1.5. Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.
2. Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 Statutu.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2-1.4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 33 i 42 ust. 4 Statutu.
6. Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Osiedla jest Zebranie Osiedlowe Mieszkańców – członków Spółdzielni.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów zgodnie z zasadami, o których mowa w treści statutu.

8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwał.
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 lokalizacji znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru tej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczyć. O dokonanych wyborach, 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 przystąpienia 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 wewnątrzpółdzielczym 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,
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

– podpisany przez co najmniej 10 członków. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 20

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

§ 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,

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.

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

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

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

3.1. Osiedle Wzgórze Hetmańskie	- 4 osoby
3.2. Osiedle Ustronie	- 1 osoba
3.3. Osiedle Śródmieście	- 1 osoba
3.4. Osiedle Cukrowa	- 1 osoba
3.5. Osiedle Smolańska	- 1 osoba
3.6. Osiedle Mieszka I	- 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi 9 osób, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

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

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 prowadził 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

- 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,

- 1.6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 1.7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 1.8. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 1.9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 1.10. ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 1.11. uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
- 1.12. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 1.13. uchylenie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
- 1.14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 1.15. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 1.16. uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 1.17. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 1.18. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 1.19. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 1.20. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 1.21. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 1.22. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 1.23. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 1.24. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,
- 1.25. uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
- 1.26. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 1.27. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,
- 1.28. uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 1.29. uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 1.30. uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
- 1.31. uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestałych, zespołów doradczych i rad programowych
- 1.32. wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 1.33. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego

kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,

- 1.34. podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 1.35. uchwalanie regulaminu Zebrań Mieszkańców.
- 1.36. wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu albo pożyczki.
- 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.

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 absolutorium na Walnym Zgromadzeniu powinien być odwołany z funkcji członka Zarządu, powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska w Spółdzielni.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 43

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

- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez 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, zamieszkałych przez posiadaczy własnościowego prawa do lokalu bez ich zgody na piśmie.

§ 45

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie 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 kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 46

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

Rozdział IV: Rady Osiedli

§ 47

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

§ 48

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. 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 należą:

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 rozejmstwa,
5. inicjowanie pomocy i opieki społecznej, oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o rozłoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,

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

§ 50

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

Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

§ 51

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

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

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

§ 53

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

§ 54

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

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

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

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki (danej nieruchomości) w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni zawierające rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości o której mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Umożnienie 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 Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 59

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

§ 60

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

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz remontowy.

§ 61

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

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

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie 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 wnieсение wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.5. wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku śmierci uprawnionego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

9. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 7 i 8, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
10. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 7 i 8 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Osoba, o której mowa w ust. 8, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustalo.
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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 6.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

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

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

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

§ 66

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

§ 67

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

§ 68

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

§ 69

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

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

2. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu osobom zgłaszającym się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zwołania 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, osobę, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie tego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 71

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

Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 72

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

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członkiem albo osobą niebędącą 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 78

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art.4 ust.1, 1ⁱ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 79

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 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 stanowił podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 1.8. określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 nie mają zastosowania do osób, które zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozstrzygnięcie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje rozstrzygnięcie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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.
6. Nabywanie 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 nowowybudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
11. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
12. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
13. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
14. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
15. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
16. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygłosił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział IV Przyznawanie i zamiana lokali

§ 81

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

§ 82

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni według następujących zasad:
 - 1.1. w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału – w kolejności numerów tych umów;
 - 1.2. w przypadku braku zainteresowania członków Spółdzielni, o których mowa w pkt.1), Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.

2. Członkom Spółdzielni, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które nie zostały dotąd zrealizowane Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

§ 83

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

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

§ 84

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

§ 85

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

§ 86

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

§ 87

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 2.1. Uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2.2. umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 88

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1.1. Umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom spółdzielni bądź członkowi spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą;
 - 1.2. Zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
2. Lista zamian obejmuje członków o których mowa w ust. 1 pkt. 3-4.
3. W wyjątkowych sytuacjach (np. mieszkania o wysokim zadłużeniu, lub zajmowane przez uciążliwych lokatorów) – w ramach zamiany, Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony – konieczny do zgromadzenia i wpłacenia środków na wkład mieszkaniowy lub budowlany – z osobą, która 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.

§ 95

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

§ 96

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

§ 97

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami 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 funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.

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

§ 99

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

§ 100

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

Dział VII: Lokale użytkowe

§ 101

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

Dział VIII: Garaże

§ 102

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

§ 103

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.

2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa w/w umowa.
3. Na pisemny wniosek zainteresowanych członków 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

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

§ 105

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IX: Najem lokali

§ 106

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

§ 107

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

§ 108

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

Dział X: Wkłady

Rozdział I: Wkłady

§ 109

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

§ 110

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.

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

§ 111

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

3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminach określonych w ustawie.
5. Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 113

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 86 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 95 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 114

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

Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego**§ 115**

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

§ 116

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

§ 117

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

§ 118

1. W okresie przejściowym członek ubiegający się o prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności, bez konieczności uzupełniania tego wkładu na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej – o ustanowienie odrębnej własności.

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

Dział XI. Przenoszenie własności lokali.**§ 119**

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

§ 120

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 95 Statutu związanych z tym lokalem,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 119 ust. 2.

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

Dział XII: Skutki ustania członkostwa

Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 121

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

Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 122

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności 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 zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. W przypadku nie zgłoszenia się członków, o których mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia może, do lokali o których mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny – odrębną własność lokalu, w drodze przetargu nieograniczonego.
8. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 4 i 5 przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
9. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 95 statutu.

§ 127

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

§ 128

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

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

§ 129

1. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1.1. z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.2. z tytułu wkładu budowlanego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,

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

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 130

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

§ 131

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

§ 132

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

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 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 12.06.2024 godz. 11:55:14
Numer KRS: 000006138

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	12.03.2002
Ostatni wpis	61
Data dokonania wpisu	10.05.2024
Identyfikator	SZ.XIBI NS-REJ.KRS/9553/24/974
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu

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

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu

1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ZACHODNIOPOMORSKIE, powiat: M. SZCZECIN, gmina M. SZCZECIN, miasteczko SZCZECIN
2.Adres	ul. 9 MAJA, nr 17, lok. ---, miasteczko SZCZECIN, kod 70-135, 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	STATUT Z 24.06.1995 R. - ZMIANY UCHWAŁONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI Z DN. 30.06 - 18.07.2001 R.
---	---

Strona 3 z 9

	SKREŚLONO: § 3.13, § 30.5, UST. 3.14
11	WALNE ZGROMADZENIE ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 28.05.2015 R. DO 15.06.2015 R. UCHWAŁIŁO NASTĘPUJĄCE ZMIANY STATUTU: - DODANO: § 17A; § 52 UST. 2 PKT 6; § 83 UST. 8; § 83(1); UST. 1 PKT 6; - ZMIENIONO: § 29 UST. 5; § 30(3); § 30(4); § 32 UST. 5; § 33 UST. 2; § 34; § 38 UST. 2; § 44 UST. 4; § 83 UST. 5;
12	5.06.2016 R. ZMIENIONO § 21 UST. 7. DODANO W § 30 (5) UST. 3, 4 ZMIENIAJĄC JEDNOCZEŚNIE NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 3 NA 3 ORAZ NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 4 NA 6.
13	WALNE ZGROMADZENIE, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24 MAJA 2018 R. UCHWAŁIŁO NOWY TEKST STATUTU SPÓŁDZIELNI.
14	17 CZERWCA 2019 R., DODANO § 14 UST. 11 PKT 4, SKREŚLONO § 95 UST. 9
15	5 LIPCA 2021 R. – UCHYŁONO § 96 UST. 1 PKT 1.1 STATUTU
16	WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 20.21.22.26.27.28.29 WRZEŚNIA 2022 R. W DNIU 3 PAŹDZIERNIKA UCHWAŁIŁO 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; § 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; § 95 UST. 5; - DODANO: § 15 UST. 19; § 22 UST. 1 PKT 1.1, PPKT 2; § 36 UST. 1 PKT 1.37; - USUNIĘTO: § 14 UST. 11.4; § 52 UST. 4;
18	03 CZERWCA 2024 R. - NOWE BRZMIENIE § 14 UST. 1 PKT 1.4, STATUTU. - DODANIE § 29 UST. 6 PKT 6.5 STATUTU. - NOWE BRZMIENIE § 20 UST. 8 STATUTU.

Rubryka 5

1. Czes, na jaki została utworzona spółdzielnia

, NIEZNA CZYNY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu

2. Sposób reprezentacji podmiotu

ZARZĄD

OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1. 1. Nazwisko

2. Imię

3. Numer PESEL lub data urodzenia

4. Funkcja w organie reprezentującym

5. Czy osoba wchodziła w skład zarządu została zawieszona w

BAJERT

MIROSLAW ADAM

65081700852

PREZES ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"

NIE

Uchwała nr .../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 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 otrzymuje brzmienie:

14. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
- 14.1. członkom Rady Osiedla 10 % 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 15 % 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

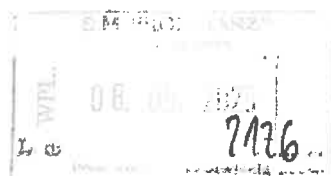
Wstrzymało się – członków

Szczecin, dn. 2025 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”				

Ewa Bednarska
ul. Powst. Wlkp.
70-130 Szczecin

Szczecin dnia 5 maja 2025 r.



NGC

AP
554-12.05.2025
C16

Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie zmiany 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 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę (...)
- 14.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę (...)
- 14.3. (bez zmian)

Ewa Bednarska
Podpis

Lp.	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
1 ✓	Ewa	Powst. Wlkp.	<i>Ewa</i>
2 ✓	Adriana	Powst. Wlkp.	<i>Adriana</i>
3 ✓	Maria	Powst. Wlkp.	<i>Maria</i>
4 ✓	Milda	Powst. Wlkp.	<i>Milda</i>
5 ✓	Tchlenst	Powst. Wlkp.	<i>Tchlenst</i>
6 ✓	Jiragv	-u- -u-	<i>Kalina</i>
7 ✓	Jan	Powst. Wlkp.	<i>Jan</i>
8 ✓	Tadonzo	Powst. Wlkp.	<i>Tadonzo</i>
9 ✓	Helima	Powst. Wlkp.	<i>Helima</i>
10 ✓	Zbigniew	Powst. Wlkp.	<i>Zbigniew</i>
11 ✓	Jan	Powst. Wlkp.	<i>Jan</i>
12 ✓	Adriana	9 maja	<i>Adriana</i>
13 ✓	Jan	9 maja	<i>Jan</i>
14 ✓	Alícia	9-golaia	<i>Alícia</i>
15 ✓	tukasz	9 maja	<i>tukasz</i>
16 -	Aneta	8 maja	<i>Aneta</i>

UZASADNIENIE

Obov'azuj'aca wy'pochodzi gratyfikacji
za prace w Radzie Osiedla, kt'ora z
zako'nieniem ~~ja~~ powinna byc prac'a spo'leczn'a
na nasz mieszkaniow'y ustulito walne
zgromadzenie na posiedzeniu w 2009 roku
w wy'soko'sci 25% najni'zszego wynagrodzenia
obow'adzaj'acego w latach
ekstremalnie wynagrodzenia za prace w 2009 r.
wynosi' 1246,0z' czyli 25% to 311,5z'
Dzisiaj mamy 2025 rok i minimalne
wynagrodzenie od 1.01.25r. wynosi
4660,0z' co daje 25% - 1165z'
Ustnymu Rad Osiedla w 2024 roku
konstatac' mieszkanc'ow 294 tys. z.
Sted propozycja aby to obci'azenie
z mniejsz'e.
Propozycja 10% najni'zszego wynagrodzenia
to 466,0z' i chyba jest adekwatna
do wykonywanej pracy gratyfikacja

Bednoske

Uchwała nr.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 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. 3 zdanie drugie wykreśla się słowa „i Rady Nadzorczej”.

§ 2

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

Wynik głosowania:

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

Szczecin, dn. 2025 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 wykreślenia w § 20 ust. 3 zdania drugiego słów „i Rady Nadzorczej”.

Ww. zmiana jest zmianą porządkową. Obecne zapisy Statutu nie przewidują udzielania absolutorium członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

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

Uchwała nr.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

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

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

§ 1

- 1) W § 96 ust. 1 wykreśla się punkt 1.4.
- 2) Dotychczasowy pkt 1.5. staje się odpowiednio pkt 1.4., a pkt 1.6. staje się odpowiednio pkt 1.5.

§ 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. 2025 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

do propozycji wykreślenia w § 96 ust. 1 punktu 1.4.

Ustawa o własności lokali definiuje nieruchomości wspólne jako „grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Jest to zatem m.in. klatka schodowa, korytarz, winda, chodnik przed budynkiem, pralnia czy suszarnia. Do części wspólnych nieruchomości należą również fundamenty, dach, elewacja, a także instalacje centralnego ogrzewania, instalacje elektryczne itp. leżące poza lokalem mieszkalnym.

Każdy ze współwłaścicieli musi również partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej przypadającemu mu udziałowi.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

sprawy z powództwa Gminy (...)
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G.
o uchylenie uchwały

Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 29 marca 2012r. w części dotyczącej wprowadzenia opłaty za windę w kwocie 3 zł od osoby z pominięciem parteru.

Powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem właściciele lokali w pozwanej wspólnocie powinni płacić koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej i to niezależnie od tego czy lokal znajduje się na parterze czy na ostatniej kondygnacji, albowiem sprawna winda podobnie jak dach w dobrym stanie technicznym rzutują na stan techniczny całego budynku, niezależnie od tego, gdzie dany lokal się znajduje, a zatem, koszty utrzymania windy i dachu powinny obciążać wszystkich członków wspólnoty stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wobec powyższego, Sąd stwierdził, iż zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, mianowicie narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W ocenie Sądu, uzależnienie wysokości tychże kosztów lub w ogóle obowiązku ich ponoszenia od tego, na której kondygnacji znajduje się dany lokal jest niedopuszczalne.

**Przedstawienie sprawozdania
Zarządu z działalności
SM „Kolejarz” w 2024 r. oraz
sprawozdania finansowego
SM „Kolejarz” za okres od
01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**



**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni w 2024 r.**

Szczecin, marzec 2025 r.

Spis treści

I. Wstęp	4
II. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2024 r. oraz zakres realizowanych zadań.....	4
III. Walne Zgromadzenie	5
IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	7
V. Działalność windykacyjna	8
1. Lokale mieszkalne	8
2. Lokale użytkowe	11
3. Garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży, boksy	12
VI. Sprawy terenowo – prawne.....	13
VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	14
1. Charakterystyka zasobów.....	14
2. Stan liczbowy i ilościowy.....	14
VIII. Lokale użytkowe, parcele, reklamy.....	16
IX. Centralne ogrzewanie	16
X. Centralna ciepła woda użytkowa.....	19
XI. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.....	19
XII. Gospodarka odpadami	20
XIII. Gaz zbiorczy.....	21
XIV. Pielęgnacja zieleni.....	21
XV. Utrzymanie czystości	22
XVI. Bieżąca konserwacja.....	22
XVII. Eksploatacja.....	24
XVIII. Działalność remontowa.....	24
XIX. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych	31
1. Redukcje mocy zamówionej.....	31
2. Montaż paneli fotowoltaicznych	31
3. Działalność inwestycyjna	32
4. Szczeciński Budżet Obywatelski.....	34
Szczeciński Budżet Obywatelski to szczególny rodzaj konsultacji społecznych, którego celem jest włączanie mieszkańców w proces decydowania o sposobie wydatkowania części budżetu miasta. Budżet obywatelski jest dla każdego, kto ma pomysł „na miasto” i chce coś zmienić w swojej okolicy.	
XX. Działalność finansowo-ekonomiczna.	35
XXI. Zatrudnienie	39

XXII. Kontrole Spółdzielni.....	39
XXIII. Bezpieczeństwo mieszkańców.....	40
XXIV. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	40
XXV. Zakończenie	41
XXVI. Wykaz tabel	42
XXVII. Wykaz załączników.....	42
XXVIII. Wykaz wykresów	42



I. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 593), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 558 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 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r., wnosząc o ich zatwierdzenie.

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

II. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2024 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:

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

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

- realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie,
- realizacja prac remontowo – konserwacyjnych,
- realizacja założeń planu gospodarczego dotyczącego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz czynności organizacyjnych i finansowych, których głównym celem było działanie w interesie członków spółdzielni poprzez:
 - prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych (m.in. przeglądy, modernizacje, remonty oraz podstawową konserwację);
 - należyte utrzymanie czystości w całych zasobach spółdzielni;
 - 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 51 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2024 r., Zarząd Spółdzielni podjął 325 uchwał. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie. Uchwały te dotyczyły w szczególności:

- 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);
- zwołania Walnego Zgromadzenia;
- zwoływania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców;
- prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej spółdzielni;
- zawierania umów na realizację robót remontowych.

III. Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 21 maja 2024 r. – 3 czerwca 2024 r. Podjęto 19 uchwał:

- **Uchwała 1/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 14 ust. 1 pkt 1.4.



- **Uchwała 2/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 20 ust. 6.
- **Uchwała 3/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 20 ust. 8.
- **Uchwała 4/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 2 ust. 2 pkt 2.
- **Uchwała 5/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 2 ust. 2 pkt 19.
- **Uchwała 6/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 10 ust. 2.
- **Uchwała 7/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 10 ust. 3.
- **Uchwała 8/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 10 ust. 5 pkt a).
- **Uchwała 9/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 10 ust. 6 pkt 4.
- **Uchwała 10/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 13 ust. 6.
- **Uchwała 11/2024** – w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” - § 4 ust. 5 pkt 40.
- **Uchwała 12/2024** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2023 r.
- **Uchwała 13/2024** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- **Uchwała 14/2024** – w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Panu Mirosławowi Bajzertowi z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- **Uchwała 15/2024** – w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie ds. techniczno – eksploatacyjnych Pani Jolancie Tomków z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- **Uchwała 16/2024** – w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa - Głównemu Księgowemu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Pani Halinie Wójcik z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- **Uchwała 17/2024** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

- **Uchwały 18/2024** – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok 2023 w kwocie 2 273 232,71 zł.
- **Uchwała 19/2024** – 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.

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Liczba członków na dzień 31.12.2024 r. - **7.547**

w tym:

- posiadających tytuł prawny do mieszkania - 7.128
- współmałżonka posiadającego tytuł prawny (do mieszkania lub/i garażu) - 323
- z tytułu posiadania tylko garażu - 91
- z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego - 5

Zarząd Spółdzielni w 2024 roku przyjął w poczet członków **316** osób.

W 2024 roku ustało członkostwo **367** osób.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowanych **339** osób bez członkostwa posiadających prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych (garaży).

W 2024 r. dokonano **9** przekształceń prawa spółdzielczego w prawo **odrębnej własności** w tym:

5 - spółdzielczych lokatorskich praw do lokali

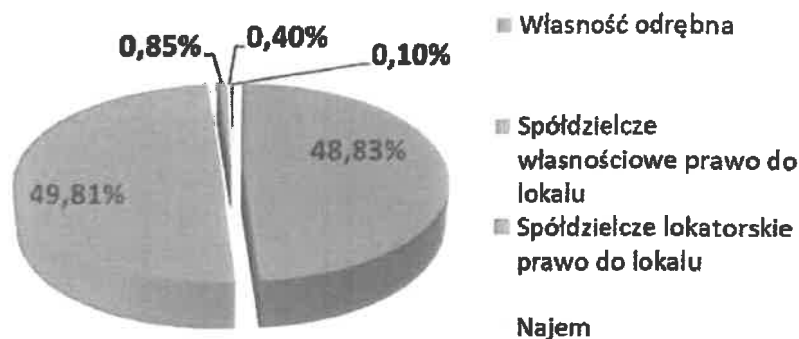
4 - spółdzielczych własnościowych praw do lokali

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada **6.690** mieszkań w tym:

- mieszkań z prawem odrębnej własności - **3.267**
- mieszkań spółdzielczych własnościowych - **3.332**
- mieszkania spółdzielcze lokatorskie - **57**
- mieszkań zajmowanych na umowę najmu - **27**
- pomieszczeń tymczasowych (ul. Potulicka 40) w tym: - **7**
 - pomieszczeń zajętych na podstawie umowy najmu - **6**
 - pomieszczenia wolne. - **1**

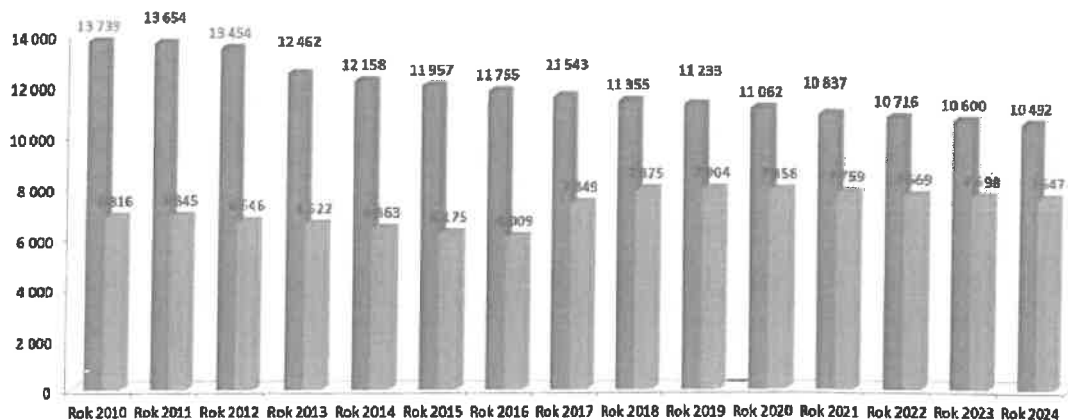
Strukturę odzwierciedlającą posiadane prawo do lokalu przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2024 r.



Zmiany w zakresie ilości mieszkańców zgłoszonych do zamieszkiwania oraz członków spółdzielni w latach 2008 – 2024 przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków spółdzielni w latach 2010-2024



V. Działalność windykacyjna

1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosły 2.309.866 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2023 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2.280.869 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zwiększyły się o 28.997 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2023 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2024 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2024 r. – lokale mieszkalne.

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2023 r. [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2024 r. [zł]	Różnica [zł]
1	2	3		5	6
1.	Wzg. Hetm. I	56.754	308.899	292.271	(-) 16.628
2.	Wzg. Hetm. II	49.341	429.173	418.897	(-) 10.276
3.	Wzg. Hetm. III	45.574	295.353	262.483	(-) 32.870
4.	Cukrowa	8.106	125.132	122.932	(-) 2.200
5.	Śródmieście	45.227	473.292	520.865	(+) 47.573
6.	Mieszka I	18.279	93.454	127.455	(+) 34.001
7.	Ustronie	55.868	397.768	436.650	(+) 38.882
8.	Smolańska	13.244	157.798	128.313	(-) 29.485
Razem		292.394	2.280.869	2.309.866	(+) 28.983

W zakresie windykacji należności w 2024 r. podejmowano następujące działania:

- w analizowanym okresie wysłano 2.340 ponagler 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 2024 r. wysłano 3.497 wiadomości SMS o stanie zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu;
- podpisano 23 porozumienia na ratąną spłatę zaległości;
- wysłano 113 wezwań do zapłaty do osób, których zaległości w opłatach nie przekroczyły 2 miesięcy. Do dłużników których zaległości przekroczyły dwukrotność opłat wysłano 1.107 wezwań o zapłatę. Wezwania zawierały klauzulę ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu;
- kierowano sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzymali zawartych porozumień oraz tych, którzy nie zareagowali na wysyłane wezwania przekazywane były do współpracującej ze spółdzielnią kancelarii prawnej w celu sporządzenia pozwów o zapłatę. W analizowanym okresie ww. kancelaria skierowała do sądu 102 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 dłużnika do spłacenia zadłużenia w ratach. Takie

zobowiązanie nie wstrzymuje naliczania odsetek, a jedynie umożliwia zawieszenie postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Po otrzymaniu prawomocnego nakazu zapłaty, sprawa była niezwłocznie kierowana na drogę postępowania egzekucyjnego. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia złożyła 47 wniosków egzekucyjnych. Komornik najczęściej egzekwował zadłużenie ze świadczeń pieniężnych dłużników, jednak w przypadku, gdy nie dawało to rezultatów, egzekucja przeprowadzana była z nieruchomości należącej do dłużnika.

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
2024	4,65	14,77

Analiza działalności windykacyjnej dotyczącej zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2024 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 lokali wynajmowanych 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.



2. Lokale użytkowe

Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.

Lp.	Kod lokalu	Rok 2023		Rok 2024		RÓŻNICA 2023/2024 (zł)
		Kwota (zł)	%	Kwota (zł)	%	
1.	Maszt, Antena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- należności długoterminowe	-	-	-	-	-
2.	Parcela, Parkingi	39.408,57	6,54	37.534,19	6,23	(-) 1.874,38
	- należności krótkoterminowe	7.706,22	1,28	9.811,56	1,63	(+) 2.105,34
	- należności długoterminowe	31.702,35	5,26	27.722,63	4,60	(-) 3.979,72
3.	Lokale użytkowe	68.203,80	11,32	73.994,77	12,28	(+) 5.790,97
	- należności krótkoterminowe	68.203,80	11,32	73.994,77	12,28	(+) 5.790,97
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Szyld, ekrany	13 925,95	2,31	8.716,30	1,45	(-) 5.209,65
	- należności krótkoterminowe	13 925,95	2,31	8.716,30	1,45	(-) 5.209,64
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Miejsca postojowe	3.729,51	0,62	5.085,84	0,84	(+) 1.356,33
	- należności krótkoterminowe	3.393,27	0,56	4.749,60	0,79	(+) 1.356,33
	- należności długoterminowe	336,24	0,06	336,24	0,06	0,00
	Razem	125.267,83	100,00	125.331,10	100,00	(+) 63,27
6.	Byłe lokale użytkowe	477.112,47	72,90	477 112,47	79,20	0,00
	Razem	602.380,30	100,00	602 443,57	100,00	(+) 63,27

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni związanej z aktualnym najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło **125.331,10 zł**.

Istotną częścią zadłużenia Spółdzielni są te, które wynikają z należności krótkoterminowych, nie przekraczających 4-krotnego czynszu. Najlepiej widać to na przykładzie lokali użytkowych, szyldów i ekranów, gdzie zaległości krótkoterminowe stanowią 100%. Natomiast w przypadku miejsc postojowych zaległości krótkoterminowe stanowią 93,39 %. Od 2018 r. Spółdzielnia nie odnotowuje zaległości z tytułu masztów i anten.

W porównaniu do poprzedniego roku zaległość z tytułu parceli i parkingów **zmniejszyła się o 1.874,38 zł**. Należy podkreślić, że 72,05 % zadłużenia (tj. 27.043,71 zł) stanowią zobowiązania 3 najemców, wobec których nieustannie toczą się postępowania sądowe i komornicze. Natomiast zaległości z tytułu szyldów i ekranów zmniejszyły się o **5.209,65 zł**. Dodatkowo należy wykazać, że z kwoty 8.716,30 zł stanowiącej zaległość na szyldach i ekranach aż 59,43 % (tj. 5.180,52 zł) należy do

jednego najemcy. Pracownicy Spółdzielni są z nim w stałym kontakcie co przekłada się na systematyczny spadek zaległości.

Największe zadłużenie spośród aktualnie trwających umów występuje na lokalach użytkowych. Wynosi ono **73.994,77 zł**. W porównaniu ubiegłego roku jest ono wyższe o **5.790,97 zł**.

Część najemców płatność za grudniowe obciążenie czynszowe dokonuje z początkiem kolejnego roku. W styczniu 2025 r. do kasy Spółdzielni na poczet grudniowych obciążeń wpłynęła kwota 33.139,00 zł.

W styczniu 2025 r. na 14 miejscach postojowych spośród 46, które wygenerowały zaległość na koniec 2024 r. dokonano całkowitej spłaty zadłużenia na łączną kwotę 1.286,58 zł.

Zaległości byłych najemców, którzy nie posiadają już lokali w zasobach Spółdzielni na koniec 2024 r. wyniosły **477.112,47 zł**, co stanowi 79,20 % całości zadłużenia lokali użytkowych. Proces odzyskania tych należności polega na ponawianiu tych egzekucji, które rokują odzyskanie zadłużenia, a wcześniej kwalifikowane były jako bezskuteczne.

W całościowym ujęciu aktualna wysokość zadłużenia w porównaniu do roku poprzedniego wzrosła o **63,27 zł**.

Windykacja należności polega na monitorowaniu terminowości wpłat dokonywanych przez najemców lokali. Co miesiąc wysyłane były pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2024 r. wysłano 154 pisma, z czego 63 stanowiły upomnienia, 54 to wezwania do zapłaty, a 37 to przedsądowe wezwania do zapłaty. W 2024 r. podjęto także próbę dotarcia do dłużników drogą elektroniczną wysyłając 7 upomnień drogą mailową oraz 18 upomnień za pośrednictwem SMS.

W 2024 roku podpisano 1 porozumienie, które jest realizowane. Wystąpiono też z jednym pozwem do sądu wobec najemcy. Należy podkreślić że w ramach działalności windykacyjnej nie ma w większości przypadków potrzeby występowania na drogę postępowania sądowego.

3. Garaże, miejsca parkingowe, zaplecza garaży, boksy

Na dzień 31.12.2024 r. stan zadłużenia w opłatach za korzystanie z garaży wyniósł 8.344 zł, W stosunku do 31.12.2023 r., gdzie zadłużenie wynosiło 7.982 zł, zaległości zwiększyły się o kwotę 362 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z miejsc parkingowych na dzień 31.12.2024 r. wyniosły 5.085 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 3.729 zł. Wykazuje to zwiększenie zaległości o 1.356 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. brak jest zaległości w opłatach za korzystanie z boksów. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 440 zł. Wykazuje to zmniejszenie o 440 zł.

W zakresie windykacji należności z tytułu opłat za garaże, miejsca parkingowe i boksy w roku 2024 Spółdzielnia podejmowała n.w. działania:

- wystosowano 15 wezwań do zapłaty należności w opłatach powyżej dwóch miesięcy;
- łącznie wysłano 117 ponagler do zapłaty należności powyżej 10 zł;
- w styczniu 2024 r. do użytkowników garaży, miejsc parkingowych i boksów wysłano informacje o stanie opłat na dzień 31.12.2023 r.

VI. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zarządzała 38,20 ha gruntów. Szczegółowe zestawienie prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.

Lp.	Osiedle	Całkowita pow. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębn. [m ²]	Udział SM	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkowitej w stos. do 2023 r.	Zmniejszenia o wyodręb. w 2024 r.
1.	Wzg. Hetm.	203.972	119.537	84.435	58,60 %	77	0	- 335
2.	Cukrowa	15.803	9.121	6.682	57,72 %	5	0	0
3.	Ustronie	81.638	40.846	40.792	50,03 %	26	0	- 76
4.	Smolańska	25.000	18.495	6.505	73,98 %	10	0	0
5.	Śródmieście	36.163	21.882	14.281	60,51 %	25	0	- 96
6.	Mieszka I	19.722	14.402	5.320	73,03 %	13	0	0
Razem		382.298	224.283	158.015	58,80 %	156	0	- 507

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada:

- 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 powierzchnia gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębn. [m ²]	Udział SM	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkowitej w stos. do roku 2023	Zmniejszenia o wyodręb. w 2024 r.
1.	Wzg. Hetm.	164.482	80.439	84.043	48,90 %	50	0	- 335
2.	Cukrowa	13.743	7.061	6.682	51,38 %	3	0	0
3.	Ustronie	72.803	32.011	40.792	43,97 %	22	0	- 76
4.	Smolańska	11.575	5.070	6.505	43,80 %	7	0	0
5.	Śródmieście	32.109	17.977	14.132	55,99 %	22	0	- 96
6.	Mieszka I	12.914	7.594	5.320	58,81 %	10	0	0
Razem		307.626	150.152	157.474	49,10 %	114	0	- 507

- 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 wyodręb. [m ²]	Udział SM	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkowitej w stos. do 2023 r.	Zmniejszenia o wyodręb. w 2024 r.
1.	Wzg. Hetm.	39.490	39.098	392	99,01 %	27	0	0
2.	Cukrowa	2.060	2.060	0	100,00 %	2	0	0
3.	Ustronie	8.835	8.835	0	100,00 %	4	0	0
4.	Smolańska	13.425	13.425	0	100,00 %	3	0	0
5.	Śródmieście	4.054	3.905	149	96,32 %	3	0	0
6.	Mieszka I	6.808	6.808	0	100,00 %	3	0	0
Razem		74.672	74.131	541	99,27 %	42	0	0

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

W 2024 roku zmniejszeniu uległa powierzchnia gruntów własnych o 507 m² z tytułu wyodrębnień praw do lokali mieszkalnych.

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Charakterystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2024 r. posiadała:

- 118 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6.691 i powierzchni użytkowej 295.074,01 m², w których zamieszkiwało 10.508 osób.
- 4 pracownie plastyczne o łącznej powierzchni użytkowej 218,38 m².
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.345,56 m².
- 90 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 8.271,76 m².

2. Stan liczbowy i ilościowy

W ciągu 2024 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 108 osób.

W 2024 r. nastąpiła zmiana ilości budynków z 113 na 118. Wynika to z faktu, ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu budynków zgodnie z zapisami w Miejskim Zasobie Geodezyjnym uwzględniającymi podziały brył budynku dylatacjami. Powyższe dotyczy budynków zlokalizowanych przy:

- ul. 9 Maja 9, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g - ul. 9 Maja 9h, 9i;
- ul. Ruska 33, 33a, 33b, 33c - Ruska 33d, 33e, 33f, 33g - Ruska 34, 34a, 34b, 34c;

- pl. Zwycięstwa 4 - Pl. Zwycięstwa 5, 5a;
- ul. Klemensiewicza 20, 22 - Klemensiewicza 24, 26, 28.

W 2024 r. nastąpiła również zmiana dotycząca ilości mieszkań (z 6.690 na 6.691). Wynika to z faktu uwzględnienia lokalu użytkowego położonego przy ul. Potulickiej 28/4, a wynajmowanego jako mieszkanie.

W związku z realizacją nowej inwestycji mieszkaniowej przy ul. 9 Maja 84, wyburzono obiekt handlowy. Wynikiem tego ilość lokali użytkowych w roku 2024 r. w stosunku do roku 2023 r. zmniejszyła się o 9, zaś powierzchnia o 654,10 m².

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	
	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
Liczba budynków ogółem	129	134
- w tym mieszkalnych	113	118
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.789	6.781
	6.690	6.691
- lokali mieszkalnych	99	90
- lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych		
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych)	310.368,71 m ²	309.714,61 m ²
w tym:		
- mieszkalnych	295.074,01 m ²	295.074,01 m ²
- użytkowych wynajmowanych i własnościowych	8.925,86 m ²	8.271,76 m ²
- pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6.368,84 m ²	6.368,84 m ²
Liczba garaży	267	267

Tabela nr 8 Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2024 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia [m ²]		Liczba mieszkańców	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzg. Hetm.	18*)	32	1.430	2.095	59.230,91	94.753,38	2.122	3.369
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	163	1.759
Śródmieście	10*)	11	786	399	26.734,67	18.810,96	1016	687
Smolańska	3	4	141	112	6.718,81	6.525,68	224	225
Cukrowa	-	4	-	150	-	8.105,55	0	289
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	256	398
Razem	36	82	2.671	4.020	103.277,55	191.796,46	3.781	6.727
Razem		118		6.691		295.074,01		10.508

*) do wysokich zaliczamy budynki z dźwigami

VIII. Lokale użytkowe, parcele, reklamy

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

- Lokale użytkowe (wzrost w stosunku do roku 2023 o 100.418,01 zł, tj. o 6,46 %):
 - w roku 2023 - 1.553.157,70 zł,
 - w roku 2024 - 1.653.575,71 zł.
- Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (wzrost w stosunku do roku 2023 o 12.069,11 zł, tj. o 11,92 %):
 - w roku 2023 - 101.216,65 zł,
 - w roku 2024 - 113.285,76 zł.
- Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (wzrost w stosunku do roku 2023 o 31.862,09 zł, tj. o 13,42 %):
 - w roku 2023 - 237.371,24 zł,
 - w roku 2024 - 269.233,33 zł.
- Miejsca parkingowe wynajmowane (wzrost w stosunku do roku 2023 o 8.648,77 zł tj. o 4,5 %)
 - w roku 2023 - 191.706,48 zł,
 - w roku 2024 - 200.355,25 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 2024 wynoszą 2.236.450,05 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (2.083.452,07 zł) oznacza wzrost o 152.997,98 zł tj. 7,34%.

Na dzień 31.12.2024 r. jeden lokal użytkowy przy ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² stanowił pustostan.

IX. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 2023/2024 zostało dokonane we współpracy z firmą Ista Polska oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”. W wyniku rozliczenia 87 % użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 3.696.293,36 zł. Dopłaty natomiast dotyczyły 13 % użytkowników, a suma dopłat wyniosła 558.105,98 zł. Szczegółowe dane zawiera tabela nr 9.

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

OSIEDLE	ZWROTY (+) [zł]	DOPLATY (-) [zł]	SALDO (+) [zł]
Osiedle Śródmieście	490.213,42	185.124,47	305.088,95
Osiedle Mieszka I	186.886,04	45.497,27	141.388,77
Osiedle Wzgórze Hetmańskie I	629.210,51	103.935,32	525.275,19
Osiedle Wzgórze Hetmańskie II	865.131,02	18.356,38	846.774,64
Osiedle Wzgórze Hetmańskie III	669.899,73	45.476,29	624.423,44
Osiedle Ustronie	660.098,48	91.949,72	568.148,76
Osiedle Cukrowa	81.166,23	16.331,33	64.834,90
Osiedle Smolańska	110.108,89	41.160,45	68.948,44
RAZEM	3.692.714,32	547.831,23	3.144.883,09
Pracownie plastyczne	699,57	-	699,57
Garaże	567,18	6.759,87	6.192,69
Lokale użytkowe opomiarowane	2.312,29	3.514,88	1.202,59
OGÓŁEM	3.696.293,36	558.105,98	3.138.187,38

W okresie sprawozdawczym reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania dotyczą w większości mieszkań wynajmowanych.

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2023 r. – 31.08.2024 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie” poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30) wynoszą 4.951.605,25 zł, przy zużyciu ciepła w ilości 28.928,849 GJ i dla tego zespołu budynków koszty wzrosły o 15,24 % w porównaniu do kosztów za rok 2023, wynoszących 4.296.682,88 zł, przy zużyciu ciepła 30.987,914 GJ.

Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2023 r. – 30.09.2024 r. wynoszą 6.226.480,23 zł, a zużycie ciepła 36.059,566 GJ, i w porównaniu do kosztów za 2023 r. wzrosły o 15,99%. W 2023 roku koszty wynosiły 5.367.967,47 zł, przy zużyciu ciepła 37.675,885 GJ.

W pierwszym przypadku w sezonie 2023/2024 średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 2,88 zł/m², zaś w drugim 3,53 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2023/2024 ceny energii cieplnej zmieniały się w zależności od odbiorców ciepła tj. objętych rekompensatą i dla pozostałych bez rządowej dopłaty do ciepła i tak :

w pierwszej grupie :

- od dnia 01.01.2024 r.
- od dnia 01.03.2024 r.
- od dnia 01.06.2024 r.
- od dnia 19.06.2024 r.



- od dnia 01.07.2024 r.
- od dnia 01.08.2024 r.
- od dnia 18.12.2024 r.

w drugiej grupie

- od dnia 01.01.2024 r.
- od dnia 01.06.2024 r.
- od dnia 19.06.2024 r.
- od dnia 01.08.2024 r.
- od dnia 18.12.2024 r.

Zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw od 01.10.2022 r., w rozliczeniach sprzedaży ciepła przez SEC została uwzględniona rządowa dopłata do ciepła, która miała rekompensować wzrost cen ciepła. Średnia cena wytworzenia ciepła z rekompensatą została zastosowana dla lokali mieszkalnych i podmiotów wrażliwych (żłobki, przedszkola, apteki itp.). Natomiast dla pozostałych odbiorców ciepła nieobjętych rekompensatą, tj. lokali niemieszkalnych typu: garaże, sklepy usługowe itp. wg cen bez rekompensaty. Rządowa dopłata do ciepła obowiązuje od 01.10.2022 r.

W lutym 2024 r. dokonano rozliczenia kosztów dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c. za okres od 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. Koszty wg faktur SEC wyniosły 168.202,61 zł i były wyższe o 7,8 % od kosztów za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r., które wynosiły 155.989,98 zł. W wyniku rozliczenia poniesionych kosztów oraz wniesionych zaliczek w 20 przypadkach z 60 rozliczonych mieszkań wystąpiły zwroty od 36,89 zł do 993,33 zł, a w pozostałych mieszkaniach dopłaty wyniosły od 43,79 zł do 2.738,69 zł.

Sezon grzewczy 2023/2024 w całych zasobach mieszkaniowych spółdzielni rozpoczął się w dniu 09.10.2023 r. a zakończył w dniu 15.05.2024 r.

Okres grzewczy w sezonie 2023/2024 był cieplejszy od poprzedniego. Średnia temperatura zewnętrzna w okresie od października 2023 r. do kwietnia 2024 r. wynosiła 6,58°C (w analogicznym okresie sezonu 2022/2023 wynosiła 5,59°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. Drzymały 16, pl. Zwycięstwa 4-5a, Potulicka 29.

69



X. Centralna ciepła woda użytkowa.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych w 2024 r. wyniosły 6.301.380,57 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła wyniosła 46.161,995 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,31684 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2024 r. (bez cyrkulacji) wyniósł 31,33 zł /m³ (w 2023 r. wynosił 30,61 zł/m³).

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.

XI. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków za rok 2024 wynoszą 5.799.179 zł i są wyższe o 17,7 % od kosztów z 2023 r. wynoszących 4.928.590 zł (podane kwoty stanowią wartość brutto tj. z podatkiem VAT).

W roku 2024 cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia ścieków do kanalizacji) od dnia 01.01.2024 r. do 19.12.2024 r. wynosiła 14,79 zł/m³. W dniu 20.12.2024 r. nastąpiła zmiana ceny na **15,62 zł/m³**.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur ZWiK (woda niebilansowana) dla całej Spółdzielni w 2024 r. wyniosła 2,78 % (w roku 2023 wynosiła 2,65 %).

W związku z upływem terminu legalizacji wodomierzy z odczytem radiowym w części zasobów, Spółdzielnia w 2024 r. dokonała ich wymiany. Na dzień 31.12.2024 r. wymieniono łącznie 1.468 szt. wodomierzy, a w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	144 szt.
– „Ustronie”	514 szt.
– „Śródmieście”	810 szt.
Razem:	1.468 szt.

70

Koszt wody gospodarczej za 2024 rok wyniósł średnio w skali Spółdzielni 0,22 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za 2023 rok wynosił 0,27 zł).

XII. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni w 2024 r. wyniosły 3.999.745,83 zł i były niższe o 4,44 % od kosztów za rok 2023, które wynosiły 4.185.552,56 zł

Obniżka opłat z tytułu odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni nastąpiła z następujących przyczyn:

- brak zmiany 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 od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2024 r. wynosiła 10,30 zł/m³ dostarczonej do nieruchomości wody.
- spadek 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 2024, Spółdzielnia przyjęła ten sam okres rozliczeniowy wody dla wszystkich budynków całej Spółdzielni tj. od 01.04.2023 r. – 30.09.2023 r. Ustalona na podstawie deklaracji opłata nie podlegała zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego i obowiązywała do końca 2024 r. Zmiana w trakcie okresu rozliczeniowego Urząd Miasta, mogłaby nastąpić wyłącznie na podstawie Uchwały Rady Miasta.

Koszt wywozu odpadów gabarytowych z terenu nieruchomości, które nie są objęte opłatą podstawową tj. ponadnormatywny wywóz gabarytów, wywóz odpadów budowlanych, opon, liści, gałęzi itp. - za rok 2024 wynosi 194.383,94 zł i został rozliczony na grupy budynków z uwzględnieniem powierzchni poszczególnych mieszkań (udziałów).

41



XIII. 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 01.04.2023 r. do 31.03.2024 r. tj. 12 miesięcy.

Koszty zużycia gazu wyniosły 249.802,90 zł, gdzie ilość zużytego gazu wyniosła 68.272 m³, natomiast wartość energetyczna spalonego gazu wyniosła 784.385 kWh. W stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego 2022/2023 koszty wzrosły o 67,66 %. W roku 2023 koszty z tytułu zużycia gazu wyniosły 148.992,72 zł, a ilość zużytego gazu - 69.800 m³, natomiast wartość energetyczna spalonego gazu wyniosła 803.752 kWh.

Dzięki działaniom Rządu i uchwalonej w dniu 26.01.2022 r. Ustawie o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku paliw, do których zaliczono między innymi Spółdzielnie Mieszkaniowe, zostały zamrożenie ceny gazu dla gospodarstw domowych na poziomie cen z 2022 r. Wobec powyższego dla odbiorców indywidualnych przez cały 2023 r. do 30.06.2024 r. maksymalna cena paliwa gazowego wyniosła 0,20017 zł/kWh (200,17 zł/MWh). Natomiast od 01.07.2024 r. do 30.06.2025 r. zgodnie z ustawą z dnia 23.05.2024 r. o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych innych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego, PGNiG Obrót Detaliczny dostawca gazu w rozliczeniach należności z odbiorcami objętymi ochroną taryfową będzie stosować za paliwo gazowe cenę 0,23965 zł/kWh (239,65 zł/MWh).

Dodatkowo od 01.01.2025 r. zostały wprowadzone przez Operatora Sieci Dystrybucyjnej Polską Spółkę Gazownictwa Oddział Szczecin z siedzibą w Tarnowie wyższe opłaty dystrybucyjne.

XIV. Pielęgnacja zieleni

W 2024 r. w ramach pielęgnacji zieleni wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczne – pielęgnacyjne drzew, krzewów i żywopłotów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia, jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt koszenia trawników wyniósł łącznie 301.194,06 zł. (wykonano trzy koszenia).

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 288.629,24 zł i dotyczył następujących prac:

- cięcia techniczne i pielęgnacyjne 234 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (4.808 mb),
- cięcia techniczne i formujące krzewów (3.972 szt.),
- nasadzenia drzew (7 szt.)

- nasadzenia krzewów (660 szt.) oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 15 szt. drzew, w tym wiatrołomów,
- 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.

XV. Utrzymanie czystości

Na dzień 31.12.2024 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 roku 2024 koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez firmy wyniosły 2.581.216,77 i wzrosły o 12,08 % w porównaniu do kosztów w roku 2023 wynoszących 2.302.823,75 zł.

W roku 2024 w związku z wnioskami firm sprzątających dotyczących podwyżek stawek za sprząatanie uargumentowanych wzrostem kosztów prowadzenia działalności w tym wzrostem wynagrodzenia minimalnego, Zarząd dokonał aktualizacji stawek. Ponadto zawarcie nowych umów łączyło się ze wzrostem kosztów sprzątania danej nieruchomości, gdyż firmy dostosowują proponowane stawki do aktualnych kosztów związanych z zatrudnieniem pracowników czy prowadzeniem działalności.

XVI. Bieżąca konserwacja

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

Koszty konserwacji (materiały, płace, narzuty na płace) w 2024 r. wyniosły ogółem 1.524.315 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	749.460 zł
– „Cukrowa”	38.727 zł
– „Ustronie”	204.527 zł
– „Smolańska”	55.103 zł
– „Śródmieście”	336.175 zł
– „Mieszka I”	139.472 zł

Koszty transportu obsługującego administrację osiedlowe w 2024 r. wyniosły łącznie 224.625 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	117.540 zł
– „Cukrowa”	6.641 zł
– „Ustronie”	42.368 zł
– „Smolańska”	10.934 zł
– „Śródmieście”	33.660 zł
– „Mieszka I”	13.480 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 2024 r. w zakresie lokali mieszkalnych wyniosły ogółem 146.494 zł, z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	81.240 zł
– „Cukrowa”	2.736 zł
– „Ustronie”	22.376 zł
– „Smolańska”	5.369 zł
– „Śródmieście”	25.749 zł
– „Mieszka I”	9.024 zł

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2024 r. wyniosły ogółem 271.013 zł., z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	182.428 zł
– „Cukrowa”	3.734 zł
– „Ustronie”	27.342 zł
– „Smolańska”	6.296 zł
– „Śródmieście”	38.820 zł
– „Mieszka I”	12.393 zł

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2024 r. wyniosły 449.535 zł., z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	248.435 zł
– „Ustronie”	23.399 zł
– „Smolańska”	59.953 zł
– „Śródmieście”	95.562 zł
– „Mieszka I”	22.186 zł

XVII. 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”	3,56	3,67	103,09
2	„Cukrowa”	3,47	3,47	100,00
3	„Ustronie”	3,33	3,59	107,81
4	„Smolańska”	3,87	4,20	109,09
5	„Śródmieście”	3,36	3,59	106,85
6	„Mieszka I”	3,12	3,07	96,47
RAZEM		3,45	3,59	104,06

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

Zgodnie z zapisem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla wszystkich nieruchomości koszty pomniejszono o pożytki z części wspólnych.

XVIII. Działalność remontowa

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

Stan techniczny budynków określany jest na podstawie przeglądów Urzędu Dozoru Technicznego (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 zasobów mieszkaniowych był „Plan remontów na rok 2024” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. na kwotę 7.037.700 zł.

Do planu remontów na 2024 rok zostały wprowadzone korekty, które Rada Nadzorcza zatwierdziła stosownymi uchwałami:

- nr 2/2024 z dnia 04.03.2024 r., na kwotę:
 - dla zasobów mieszkaniowych – 8.174.200 zł,
 - dla lokali użytkowych – 396.000 zł,
- nr 14/2024 z dnia 22.07.2024 r. na kwotę:
 - dla zasobów mieszkaniowych – 8.347.600 zł,
 - dla lokali użytkowych – 356.000 zł.

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 6.894.749 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. 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 248.572 zł z odpisu na wymianę dźwigów,
- w kwocie 1.000.000 zł z tytułu podziału zysku.

Saldo funduszu remontowego ogółem (fundusz podstawowy oraz fundusz wymiany dźwigów) na koniec 2024 r. wynosi **371.638 zł**.

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

- wymiany zaworów gazowych podpionowych i lokalowych,
- modernizacja węzłów c.o.,
- remonty lub naprawa dachów i kominów,
- remont instalacji elektrycznych,
- remonty balkonów,
- remonty i wymiany dźwigów,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,
- wymiana wodomierzy,

Wszystkie ww. prace były niezbędne do utrzymania zasobów spółdzielni w należytym stanie technicznym oraz poprawiające bezpieczeństwo mieszkańców.

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach spółdzielni w roku sprawozdawczym wyniosła 213.813 zł. Wykaz robót awaryjnych z podziałem na

poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu dotyczącym realizacji planu remontów za 2024 r.

Największy udział w kosztach robót awaryjnych stanowiły między innymi np. prace remontowe:

- usunięcie skutków awarii kanalizacji sanitarnej,
- udrażnianie kanalizacji sanitarnej,
- miejscowe naprawy drogi,
- likwidacja przecieku instalacji c.w.,
- usunięcie awarii instalacji c.o.,
- uszczelnienie instalacji gazowej,
- likwidacja miejscowego uszkodzenia elewacji.

Koszty doraźnych prac naprawczych 68 szt. dźwigów, wynikających z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń, w dużej mierze będących efektem dewastacji, wyniosły 189.292 zł.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 71,16 m² została dokonana w 12 mieszkaniach. Partycypacja spółdzielni w kosztach wymiany stolarki w 2024 roku wyniosła 32.573 zł.

Wymianę stolarki okiennej na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia wymienionej stolarki [m ²]	Kwota partycypacji [zł]
1	„Wzgórze Hetmańskie”	9	48,16 m ²	22.098,00
2	„Cukrowa”	0	0 m ²	0,00
3	„Śródmieście”	2	18,31 m ²	8.476,40
4	„Mieszka I”	1	4,69 m ²	2.000,00
5	„Ustronie”	0	0 m ²	0,00
6	„Smolańska”	0	0 m ²	0,00
Razem		12	71,16 m ²	32.574,40

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2024 r. wyniosła 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:

- Osiedle „Wzgórze Hetmańskie” – zrealizowano za wyjątkiem modernizacji węzłów ciepłych w budynkach przy ul. 9 Maja 1, 10, 20-26, 27-33 i 35-41.
- Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Ustronie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wykonania projektu budowy miejsc postojowych przy ul. Boryny 40-54, Włociańska 34-42,
 - rozbiórki altany śmietnikowej i utwardzenie terenu (zmiana terminu realizacji prac przez ZWiK),
- Osiedle „Smolańska” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem naprawy podciągu w budynku przy ul. Potulickiej 29,
- Osiedle „Mieszka I” – zrealizowano w całości.

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

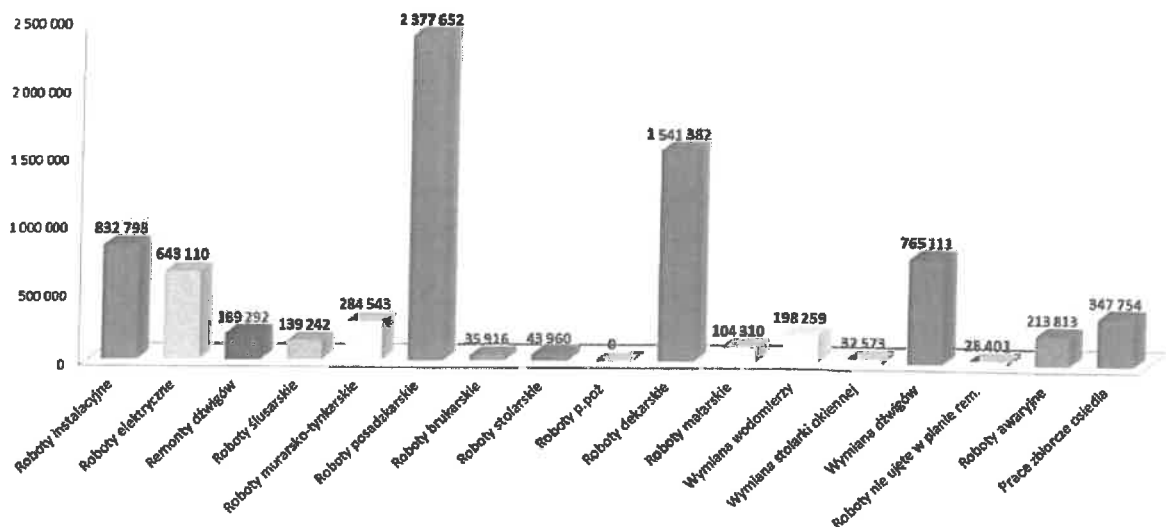
Powszechnie stosowano procedury przetargowe na usługi zewnętrzne w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac realizowany był w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą nr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

W 2024 r. przeprowadzono przetargi dla 70 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 2024 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 budynkach mieszkalnych przy ul. 9 Maja 12-18, 19-25, 27-33, 35-41, 44-50 i Milczańskiej 34 43, za łączną kwotę 606 tys. zł,
- roboty elektryczne – wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej od TG do mieszkań w 2 budynkach – przy ul. 9 Maja 19-25 i Powst. Wlkp. 49-51C, za łączną kwotę 361 tys. zł,
- remont balkonów budynku przy ul. Częstochowskiej 2-10 i Legnickiej 2 za łączną kwotę 770 tys. zł,
- remont dachu i kominów budynków przy ul. Legnickiej 13-16, ul. 9 Maja 35-41 i 9 Maja 42 a-d za łączną kwotę 655 tys. zł,
- wymiana 2 dźwigów w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 52 za kwotę 367 tys. zł,
- montaż modułowej wiaty śmietnikowej za kwotę 118 tys. zł,
- demontaż i przeniesienie placu zabaw wraz z doposażeniem za kwotę 211 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 22 tys. zł.

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę 3.892.999 zł.

- na Osiedlu „Cukrowa”
 - remont balkonów budynków przy ul. Cukrowej 25-31 za kwotę 235 tys. zł.
 - wymiana zaworów gazowych podpionowych i lokalowych w budynku przy ul. Cukrowej 15-23 za kwotę 63 tys. zł.Ogółem na Osiedlu „Cukrowa” zrealizowano prace remontowe za kwotę **414.167 zł.**

- na Osiedlu „Ustronie”:
 - wymiana wodomierzy w 4 budynkach za łączną kwotę 70 tys. zł,
 - remont balkonów budynku przy ul. Boryny 4-10 za kwotę 591 tys. zł,
 - remont dachu i kominów budynków przy ul. Włociańskiej 4-12 za kwotę 277 tys. zł.Ogółem na Osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **983.064 zł.**

- na Osiedlu „Smolańska”
 - remont klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Klemensiewicza 15 za łączną kwotę 217 tys. zł,
 - remont dachu i kominów budynków przy ul. Klemensiewicza 20-22 i 24-28 za łączną kwotę 249 tys. zł.
 - dostosowanie pomieszczeń do nowego węzła w budynkach przy ul. Klemensiewicza 4-10 i 12-16 oraz modernizacja węzła w budynku 4-10 za łączną kwotę 64 tys. zł.Prace remontowe na Osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę **554.519 zł.**

- na Osiedlu „Śródmieście”
 - remont dachu i kominów budynków przy ul. Potulickiej 10-12A za kwotę 162 tys. zł.
 - remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. 10-12A za kwotę 165 tys. zł,
 - wymiana wodomierzy w 4 budynkach za łączną kwotę 108 tys. zł,
 - remont balkonów budynków przy ul. Potulickiej 40 i Potulickiej 23-23A za łączną kwotę 670 tys. zł,
 - remonty dźwigów za łączną kwotę 62 tys. zł,
 - partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 8 tys. zł.Ogółem na Osiedlu „Śródmieście” zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.232.702 zł.**

- na Osiedlu „Mieszka I”
 - montaż odpowietrzników instalacji c.o. w 6 budynkach za kwotę łączną 83 tys. zł,



- remont i konserwacja dachu budynku przy al. Powst. Włkp. 9-9B za kwotę 180 tys. zł,
- wymiana dźwigów w budynkach przy ul. Mieszka I 104 i 106 za kwotę łączną 398 tys. zł,

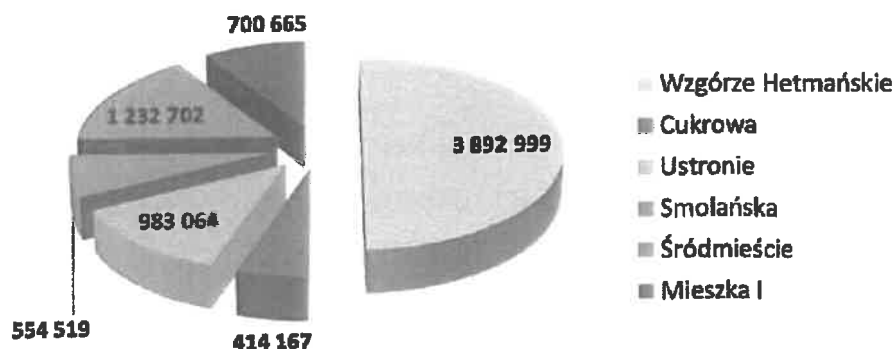
Ogółem prace na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **700.665 zł.**

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 2024” stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

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

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



Ponadto w 2024 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę brutto **170 000 zł.**

Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych w ramach eksploatacji i prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w „Wykonaniu planu remontów za 2024 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,

81
[Signature]

[Signature]

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

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

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

XIX. 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 efekty ekonomiczne prezentowane poniżej.

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.

W 2024 r. w wyniku wprowadzenia korekty mocy zamówionej osiągnięto efekt ekonomiczny w postaci oszczędności (według cen z rekompensatą do ciepła, a w przypadku lokali użytkowych wolnostojących bez dopłaty do ciepła) na poziomie 909.900,16 zł

2. Montaż paneli fotowoltaicznych

Dzięki zamontowanym w 2016 r. na 29 nieruchomościach, w ramach programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz w roku 2018 na 15 budynkach, ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, instalacjom fotowoltaicznym pozyskano łącznie, w ostatnim okresie rozliczeniowym 427.836 kWh energii elektrycznej.

W ramach tych programów w 2024 roku zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 318.208 kWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 256.224 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco z instalacji fotowoltaicznych wyniosła ok. 107.924 kWh, a jej wartość to ok. 160 tys. zł.

Tabela nr 12 Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków oraz 15 budynków i koszt energii odpowiednio dla 2016/2017 r. lub 2019 r. (bez mikro instalacji), i za ostatni okres rozliczeniowy (z mikro instalacją).

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016/2017 lub 2019	Ostatni okres rozliczeniowy 2024
PROGRAM PROSUMENT			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	305.349	33.214
2.	Całkowite koszty energii [zł]	163.319	41.484
PROGRAM RPO			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	184.542	13.534
2.	Całkowite koszty energii [zł]	105.889	25.975

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 346 Mg CO₂.

3. Działalność inwestycyjna

W kwietniu 2024 r. Spółdzielnia rozpoczęła realizację przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.” W formule „zaprojektuj i wybuduj”. Zadanie zostało powierzone wybranej w dniu 15.09.2023 r. na drodze przetargu nieograniczonego firmie pn. Przedsiębiorstwo Budowlane „Calbud” Spółka z o.o. w Szczecinie.

Powyższe zadanie inwestycyjne Spółdzielnia prowadzi w oparciu o:

- uchwałę nr 23/2016 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, które odbyło się dnia 30, 31 maja oraz 1, 3, 6, 7, 8, 9 czerwca 2016 r., z której wynika, że Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą oraz Zarząd

Spółdzielni do podjęcia działań zmierzających do realizacji nowych inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z rekomendacją, aby przyszłe inwestycje realizowane były na gruncie, których Spółdzielnia jest na dzień podjęcia niniejszej uchwały właścicielem lub użytkownikiem wieczystym,

- uchwałę nr 15/2021 z dnia 8 lipca 2021 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni, z której wynika, że w ramach realizacji uchwały nr 23/2016 WZ, Rada Nadzorcza wyraża zgodę na podjęcie przez Zarząd wstępnych czynności prawnych i administracyjnych zmierzających do realizacji na działce gruntu 64/30, nowego przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Na realizację w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego Prezydent Miasta Szczecin w dniu 16.04.2024 r. wydał decyzję nr 248/24, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę.

Zgodnie z dokumentacją projektową Spółdzielnia uzyska następujący wynik rzeczowy:

- lokale mieszkalne w ilości 49 szt.
w tym:
 - jednopokojowe o pow. ca 32,27 m² w ilości 4 szt.
 - dwupokojowe o pow. ca od 42,78 m² do 51,47 m² w ilości 24 szt.
 - trzypokojowe o pow. ca od 57,71 m² do 75,93 m² w ilości 20 szt.
 - czteropokojowe o pow. ca od 83,59 m² w ilości 1 szt.
- lokal użytkowy o pow. ca 149 m² w ilości 1 szt.
- miejsca postojowe w garażu podziemnym w ilości 45 szt.
- miejsca postojowe naziemne w ilości 7 szt., w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych
- komórki lokatorskie w ilości 17 szt.

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

Wg stanu na 31.12.2024 r. Spółdzielnia zawarła 25 umów deweloperskich sporządzonych w formie aktu notarialnego oraz zbyła 19 szt. miejsc postojowych. Lokal usługowy i jedno miejsce zostanie zachowane jako własność Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2024 r. poniesione koszty wynoszą 9.811.750 zł a zrealizowany zakres prac jest następujący:

- konstrukcja stanu zero budynku
- stan surowy parteru,

- stan surowy I piętra,
- stan surowy II piętra,
- stan surowy III piętra,
- stan surowy IV piętra,
- balkony (podesty),
- częściowe instalacje centralnego ogrzewania,
- częściowe instalacje wodociągową,
- częściowe instalacje kanalizacji sanitarnej,
- częściowy montaż wentylacji budynkowej oraz garażu.

Zakończenie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez Wykonawcę zaplanowano na 30.11.2025 r. natomiast podpisanie ostatecznych umów ustanowienia odrębnej własności w formie aktów notarialnych nastąpi do 30 czerwca 2026 r.

4. Szczeciński Budżet Obywatelski

Szczeciński Budżet Obywatelski to szczególny rodzaj konsultacji społecznych, którego celem jest włączanie mieszkańców w proces decydowania o sposobie wydatkowania części budżetu miasta. Budżet obywatelski jest dla każdego, kto ma pomysł „na miasto” i chce coś zmienić w swojej okolicy.

W kwietniu 2024 r. Spółdzielnia przygotowała projekt do Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego dotyczący zadania infrastrukturalnego – pn. "Pakiet dla Wzgórza Hetmańskiego".

Po weryfikacji projektów przez Zespół SBO powołany przez jednostki Urzędu Miasta do dalszej oceny został zakwalifikowany nasz w/w projekt.

Projekt obejmuje realizację na trzech lokalizacjach:

- strefy relaksu na części placu asfaltowego na posesji budynku mieszkalnego przy ul. 9 Maja 9-9g, na działce nr 76/9 w obrębie nr 1056,
- oświetlenia chodników wzdłuż wieżowców przy ul. 9 Maja 6, 8 i 10, w ciągu „alei kasztanowej”, na działkach o numerach 64/42, 64/46, 64/14 i 64/11 w obrębie 1056,
- stacji doraźnej naprawy rowerów na działce 76/9 w obrębie 1056.

Celem projektu jest:

- stworzenie mieszkańcom Pomorzan, zarówno dla młodzieży jak i dla osób starszych, przestrzeni do spędzania czasu na świeżym powietrzu oraz uprawiania aktywności fizycznej. Przewidziano utworzenie strefy seniora z licznymi nasadzeniami, ławkami oraz miejscami do wspólnej integracji a także „siłowni pod chmurką”,
- zadbanie o bezpieczeństwo mieszkańców poprzez oświetlenie ciągu komunikacyjnego „alei kasztanowej” (przewidziano zamontowanie 10 szt. lamp oświetleniowych),

- udostępnienie narzędzi do naprawy rowerów i hulajnóg poprzez zamontowanie stacji do doraźnej ich naprawy.

Korzystanie z „Pakietu dla Wzgórza Hetmańskiego” zakłada pełną nieodpłatność.

Odbiorcami projektu będą mieszkańcy Szczecina, głównie osiedla Pomarzany a w szczególności nasi mieszkańcy osiedla Wzgórze Hetmańskie.

Przybliżony łączny koszt realizacji projektu pn. „Pakiet dla Wzgórza Hetmańskiego” to kwota brutto **560.000 zł**.

Zgłaszanie wszystkich projektów to wspólne działanie Spółdzielni i lokalnego działacza samorządowego, któremu Zarząd Spółdzielni serdecznie dziękuje za duże zaangażowanie w przedmiotowe projekty.

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

Obecnie Spółdzielnia podejmuje ścisłą współpracę z Urzędem Miasta – Zakładem Usług Komunalnych w zakresie opracowania projektu i realizacji przedsięwzięcia.

XX. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Spółdzielnia jako osoba prawna prowadząca działalność zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązującą Ustawą o rachunkowości, z uwzględnieniem specyfiki postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, szczególnie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jak również Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Pełne sprawozdanie finansowe za 2024 rok zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości składa się z:

- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- zestawienia zmian w funduszu własnym,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- informacji dodatkowej.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, co jest zgodne z art. 67 Prawa spółdzielczego.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozlicza bezwynikowo tylko gospodarkę nieruchomości mieszkaniowymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni, natomiast wynik finansowy ustalony jest na działalności gospodarczej i z innych tytułów (działalność operacyjna, finansowa) oraz zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.



86



Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 **2.105.871,59 zł**

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł **424.694,00 zł**.

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wyniósł **1.681.087,59 zł**.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w 2024 roku stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami na kwotę **42.989,81 zł**, która to pozostanie do rozliczenia w roku następnym.

Szczegółowe wyniki na nieruchomościach przedstawia załącznik nr 5.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 rok wynosi **371.638,91 zł**.

Salda na funduszu remontowym przedstawia załącznik nr 6.

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2024 rok stanowią kwotę 21.225.066,21 zł na którą składają się:

- środki na rachunku wkładów mieszkaniowych na kwotę	470.898,16 zł
- środki pieniężne w kasie na kwotę	17.731,88 zł
- środki pieniężne na rachunku podstawowym na kwotę	5.335.377,24 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS na kwotę	3.985,61 zł
- środki na rachunku wirtualnym w PKO	172.671,16 zł
- środki na rachunku VAT(Split)	334,49 zł
- środki na rachunku pomocniczym	512.000,00 zł
- środki pieniężne na lokatach na kwotę	14.507.076,08 zł
- środki pieniężne w drodze	120.107.13 zł
- środki – otwarty rachunek powierniczy	84.884,46 zł.

W oparciu o postanowienia § 59 ust. 1. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową na:

- fundusz zasobowy	670.000,00 zł,
- fundusz remontowy	1.000.000,00 zł,
- fundusz na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną	11.087,59 zł

Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków.

87

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w roku 2024 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13 Wskaźniki ekonomiczno-finansowe

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m.	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Wskaźnik płynności bieżącej I	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe	%	2,28	2,63	2,02
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań II	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe	%	2,28	2,63	2,02
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe	%	1,87	2,23	1,23
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	dni	14,86	12,4	10,9
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	<u>zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.	dni	27,56	27,34	75,0
6.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>zobowiązania krótko- i długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	17,32	16,14	24,0
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	119,4	122,22	124,3
8.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + zobowiązania <u>długoterminowe</u> suma aktywów	%	86,53	88,07	80,8
9.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	5,78	5,01	4,65
	- lokale użytkowe		%	17,4	15,8	14,77

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

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

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

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

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

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi ma tendencję wzrostową.

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

Wskaźnik trwałości struktury finansowania.

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

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

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 zostało wykonane przez firmę Kancelaria Audytorsko-Księgową Bożena Kłós z siedzibą w Szczecinie na podstawie umowy zawartej w dniu 18 grudnia 2024 roku.

Wyboru podmiotu do badania dokonała Rada Nadzorcza na podstawie uchwały nr 22/2024 z dnia 16 grudnia 2024 r.

Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2024 rok oraz sprawozdanie finansowe SM „Kolejarz” w Szczecinie są wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni pok. 101.

XXI. 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 2024 r. wg grup pracowników przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Struktura zatrudnienia [etaty]

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	Administracja	Kierowcy	Zarząd	Razem
ADM „Wzgórze Hetmańskie”	0,00	8,61	6,00			14,61
ADM „Śródmieście”	1,00	5,04	2,00			8,04
ADM „Ustronie”	0,00	2,84	3,00			5,84
Transport				2,00		2,00
Zarząd			24,54		3,00	27,54
Razem:	1,00	16,49	35,54	2,00	3,00	58,03

XXII. Kontrole Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia była kontrolowana przez **Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny** w zakresie stanu technicznego podmiotu oraz stanu sanitarno - technicznego następujących obiektów:

- Budynek mieszkalnego przy ul. Łokietka 19- 19b w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniach 04 - 06.06.2024 r. w związku ze zgłoszeniem interwencyjnym dotyczącym dokarmiania gołębi na balkonie jednego z mieszkań budynku przy ul. Łokietka 19b i w związku z tym zanieczyszczaniem przez gołębie balkonu zlokalizowanego poniżej.

Podczas kontroli nie stwierdzono zanieczyszczonej przez gołębie elewacji budynku oraz balkonów. Stwierdzono jedynie nieliczne zabrudzenia na chodniku oraz na balustradzie balkonu. Kontrolujący stwierdził, że Spółdzielnia w widocznym miejscu na klatkach schodowych umieściła informacje o zakazie dokarmiania ptaków. W trakcie kontroli przedstawiciel Administracji Osiedla poinformował o podejmowanych przez Spółdzielnię działaniach podejmowanych indywidualnie w stosunku do osób dokarmiających ptaki w tym gołębie między innymi wzywających do bezzwłocznego uporządkowania balkonu. Nieprawidłowości ze strony Spółdzielni nie stwierdzono. Zalecono natomiast monitorowanie stanu sanitarno-higienicznego przedmiotowej nieruchomości i na bieżąco podejmowanie niezbędnych działań w ramach swoich kompetencji.

- Budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Ruskiej 22-23a. w Szczecinie.

Kontrolę przeprowadzono w dniu 16.04.2024 r.

Zakres kontroli: kontrola stanu sanitarno-porządkowego tymczasowego terenu gromadzenia odpadów komunalnych przy budynku mieszkalnym zlokalizowanym w Szczecinie przy ul Ruskiej 11-23a.

Podczas kontroli stwierdzono, że stan sanitarno-porządkowy wyznaczonego miejsca oraz pojemników w dniu kontroli był należyty. Nie stwierdzono obecności insektów, gryzoni, śladów ich bytowania oraz nieprzyjemnego zapachu. Doraźne zalecenie: wzmóc nadzór w zakresie bieżącego stanu sanitarno-porządkowego tymczasowego miejsca gromadzenia odpadów komunalnych do czasu wybudowania nowej altany śmietnikowej.

XXIII. Bezpieczeństwo mieszkańców.

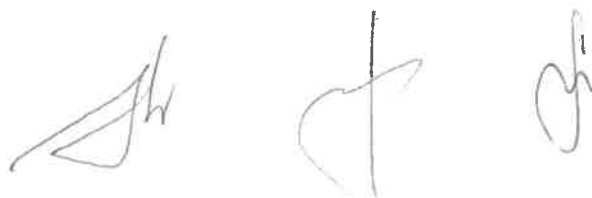
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie co roku zawiera umowy ubezpieczenia nieruchomości, którymi zarządza. Obecnie wszystkie zasoby spółdzielni ubezpieczone są w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „Uniqa”.

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.

XXIV. 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 2024 r. odbyło się tzw. spotkanie opłatkowe dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach Spółdzielni. Organizatorem spotkania była Rada Nadzorcza. W roku 2024 w ramach tej działalności Spółdzielnia sfinansowała nagrody dla dzieci biorących udział w konkursie na nazwy placów zabaw. Konkursem tym były objęte cztery place zabaw na Osiedlu Wzgórze Hetmańskie.



W wyniku konkursu place zabaw otrzymały następujące nazwy:

- plac zabaw przy ul Powstańców Wlkp. 49-51c – „Wierzbinek”,
- plac zabaw przy Powstańców Wlkp. 54 – „Zaczarowany las”,
- plac zabaw przy 9 Maja 86 – „Lawendowe wzgórze”,
- plac zabaw przy 9 Maja 9-9i – „Piaskowy gaj”.
-

XXV. Zakończenie

Podsumowując działalność spółdzielni w roku sprawozdawczym 2024 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 10.03.2025 r.



XXVI. Wykaz tabel

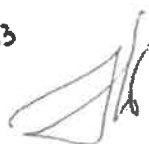
1. Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2024 r. – lokale mieszkalne.
2. Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń.
3. Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.
4. Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.
5. Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.
6. Tabela nr 6. Powierzchnia 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 31.12.2024 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 mikro instalacji), i za ostatnie okresy rozliczeniowe ustalone indywidualnie dla każdego budynku (z mikro instalacją).
13. Tabela nr 13. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe.
14. Tabela nr 14. Struktura zatrudnienia [etaty]

XXVII. Wykaz załączników

1. Załącznik nr 1 – Realizacja planu finansowego za okres od 01.01.2022 do 31.12.2024 r.
2. Załącznik nr 2 – Wykonanie planu remontowego w 2024 r.
3. Załącznik nr 3 – List polustracyjny.

XXVIII. Wykaz wykresów

1. Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2024 r.
2. Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków w latach 2010-2024
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 01-01-2024 do 31-12-2024

Nazwa i siedziba Jednostki

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz"

Województwo: zachodniopomorskie

Gmina: Szczecin

Powiat: Szczecin

Miejscowość: Szczecin

Adres

Województwo: zachodniopomorskie

Gmina: Szczecin

Ulica: 9 Maja

Kod pocztowy: 70-136

Nr NIP: 8520404914

Powiat: Szczecin

Nr domu: 17

Poczta: Szczecin

Nr lokalu:

Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2024 do 31-12-2024

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Sprawozdanie zawiera wyłącznie dane jednostkowe podmiotu sporządzającego.

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

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

1. środki trwałe zalicza się rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, kompletne, zdadne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółdzielni,

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

3. umorzenie i amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych : składniki majątkowe Spółdzielni stanowiące zasoby mieszkaniowe sfinansowane funduszem zasobowym oraz wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi podlegają umorzeniom, a pozostałe amortyzacji,

4. wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wycenia się według cen

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

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

Metoda ustalenia wyniku finansowego

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

Omówienie ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Pozostałe

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

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

Sporządzono dnia: 10-02-2025

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzert

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		
wartość łączna	129 451,96	121 374,81
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	129 451,96	121 374,81
Pozostałe		
wartość łączna	129 451,96	121 374,81
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	129 451,96	121 374,81
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	2 235 233,55	2 109 267,23
K. Podatek dochodowy	424 694,00	400 761,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

- Dodatkowe i wyjaśnienia do sprawozdania finansowego na 31.12.2024 r.
Plik: "Dodatkowe inf i objaśnienia za 2024 r -.pdf" (rozmiar: 336497 bajtów)
- załącznik nr 2 na 31.12.2024r.
Plik: "zał .nr 2 do bilansu-zestawienie stanów i zmian w funduszach za 2024 rok.pdf" (rozmiar: 120515 bajtów)
- załącznik nr 1 na dzień 31.12.2024 rok
Plik: "zał. nr 1 do bilansu środki trwałe 2024 Excel.pdf" (rozmiar: 140517 bajtów)
- załącznik nr 3 na 31.12.2024 r.
Plik: "zał. nr 3 do bilansu -rozl. międzyokresowe 2024 rok.pdf" (rozmiar: 114855 bajtów)

5. załącznik nr 4 na 31.12.2024 rok

Plik: "zał. nr 4 należności i zobowiązania do bilansu 2024.pdf" (rozmiar: 141434 bajtów)

6. załącznik nr 5 na 31.12.2024r.

Plik: "zał. nr 5 do bilansu salda 2024 rok GZM.pdf" (rozmiar: 176000 bajtów)

7. załącznik nr 6 na 31.12.2024r.

Plik: "zał. nr 6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2024 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 114964 bajtów)

8. załącznik nr 7 na 31.12.2024 r.

Plik: "zał. nr 7 do bilansu sprawy sądowe 2024 rok.pdf" (rozmiar: 192988 bajtów)

9. załącznik nr 8 na 31.12.2024r.

Plik: "zał. nr 8 bilans 2024-leasing operacyjny.pdf" (rozmiar: 125493 bajtów)

10. załącznik nr 9 na 31.12.2024r.

Plik: "zał. nr 9 prezentacja funduszy Bilans - 31.12.2024xlsx.pdf" (rozmiar: 124217 bajtów)

Sporządzono dnia: 10-02-2025

Podpis osoby sporządzającej:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Hозяйственных
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

BILANS

za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	54 734 480,43	55 787 818,60
I. Wartości niematerialne i prawne	4 433,54	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 433,54	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	54 590 457,22	55 640 214,33
1. Środki trwałe	54 590 457,22	55 297 907,11
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	31 519 119,20	31 774 346,77
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20 694 124,56	21 142 602,61
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 377 213,46	2 380 957,73
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie	0,00	342 307,22
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	62 217,55	66 361,07
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	62 217,55	66 361,07
IV. Inwestycje długoterminowe	77 372,12	81 243,20
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 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	77 372,12	81 243,20
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	35 731 578,92	25 511 489,26
I. Zapasy	9 398 252,61	0,00
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	9 398 252,61	0,00
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	3 075 274,19	1 683 235,12
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	3 075 274,19	1 683 235,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 588 695,53	1 631 921,71
- do 12 miesięcy	1 545 798,76	1 593 288,67
- powyżej 12 miesięcy	42 896,77	38 633,04
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	454 974,00	0,00
c) inne	957 804,80	2 256,39
d) dochodzone na drodze sądowej	73 799,86	49 057,02
III. Inwestycje krótkoterminowe	21 225 066,21	21 641 122,56
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 225 066,21	21 641 122,56
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	21 225 066,21	21 641 122,56
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 428 114,08	21 641 122,56

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
- inne środki pieniężne	14 796 952,13	0,00
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 032 985,91	2 187 131,58
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	1 924 768,86	2 088 619,88
2. pozostałe	108 217,05	98 511,70
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	3 462,08
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	90 466 059,35	81 302 769,94
PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	68 049 376,31	68 182 032,30
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	42 158 306,99	43 258 848,60
1. fundusz udziałowy	336 450,00	341 550,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	508 868,21	498 419,85
3. fundusz wkładów budowlanych	7 022 577,18	7 750 536,31
4. fundusz na wykup gruntów	940 477,39	946 343,12
5. fundusz wkładów -lokalę użytkowe	279 720,42	287 777,46
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	33 070 213,79	33 434 221,86
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	24 209 981,73	22 649 950,99
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	1 681 087,59	2 273 232,71
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	22 416 683,04	13 120 737,64
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	4 129 676,61	3 423 573,95
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	4 129 676,61	3 423 573,95
a) kredyty i pożyczki	710 445,57	988 097,25
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	3 419 231,04	2 435 476,70

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	15 331 955,20	6 672 443,67
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	14 939 289,57	6 428 211,76
a) kredyty i pożyczki	138 825,84	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d/a zobowiązania z tytułu użytkowania lokali	3 378 487,70	2 337 756,27
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 946 398,30	3 685 489,71
- do 12 miesięcy	10 920 728,38	3 668 379,74
- powyżej 12 miesięcy	25 669,92	17 109,97
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	475 577,73	404 965,78
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne		
4. Fundusze specjalne	392 665,63	244 231,91
1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	18 285,61	29 991,26
2. Fundusz remontowy	371 638,91	204 548,83
3. Fundusz na działalność społeczno-kulturalną, charytatywną	2 741,11	9 691,82
IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 955 051,23	3 024 720,02
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 955 051,23	3 024 720,02
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
a/ nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	2 479 281,08	2 418 869,20
b/ dotacje	436 123,11	565 280,31
c/ przychody przyszłych okresów	39 667,04	40 570,51
PASYWA RAZEM	90 466 059,35	81 302 769,94

Sporządzono dnia: 10-02-2025

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Malina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Malina Wójcik

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

mgr inż. Andrzej Walczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024
wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	62 490 257,08	49 200 847,28
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	53 049 014,66	49 531 096,60
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	9 441 242,42	-330 249,32
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B. Koszty działalności operacyjnej	61 099 519,49	47 398 531,09
I. Amortyzacja	421 399,21	426 996,90
II. Zużycie materiałów i energii	25 364 595,57	23 803 410,99
III. Usługi obce	19 533 987,41	9 688 659,04
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 119 797,37	1 043 125,41
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	5 314 976,53	4 312 018,23
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 127 081,34	776 543,17
– emerytalne	531 786,10	426 036,63
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8 217 682,06	7 347 777,35
VIII. Wartość sprzedanych towarów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	1 390 737,59	1 802 316,19
D. Pozostałe przychody operacyjne	429 575,11	452 121,31
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	129 157,20	129 157,20
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	199 959,89	159 573,06
IV. Inne przychody operacyjne	100 458,02	163 391,05
E. Pozostałe koszty operacyjne	345 250,30	225 649,31
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	208 887,44	0,00
III. Inne koszty operacyjne	136 362,86	225 649,31
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 475 062,40	2 028 788,19
G. Przychody finansowe	647 649,07	742 898,02
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:	647 649,07	742 898,02
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
V. Inne		
H. Koszty finansowe	16 929,88	97 692,50
I. Odsetki, w tym:	16 929,88	97 692,50
– 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)	2 105 781,59	2 673 993,71
J. Podatek dochodowy	424 694,00	400 761,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 681 087,59	2 273 232,71

Sporządzono dnia: 10-02-2025

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	68 182 032,30	67 641 281,68
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	68 182 032,30	67 641 281,68
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	65 908 799,59	66 486 037,56
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	459 489,13	-577 237,97
a) zwiększenie (z tytułu)	4 557 124,60	1 749 869,27
– wydania udziałów (emisji akcji)		
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	528 638,27	233 073,91
– podział zysku WZ	1 000 000,00	175 000,00
– Inne zwiększenia funduszu zasobowego	3 028 486,33	1 341 795,36
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 097 635,47	2 327 107,24
– umorzenia udziałów (akcji)		
– inne umorzenia	3 978 697,50	2 142 031,03
– wypłat udziałów członkowskich	4 650,00	6 900,00
– przeszcowania zasobów mieszkaniowych	114 287,97	178 176,21
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	66 368 288,72	65 908 799,59
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	2 273 232,71	1 155 244,72

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024

(c.d. z poprzedniej strony)

Strona 2

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
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	2 273 232,71	1 155 244,72
a) zwiększenie (z tytułu)		
– podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 273 232,71	1 155 244,72
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6. Wynik netto	1 681 087,59	2 273 232,71
a) zysk netto	1 681 087,59	2 273 232,71
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	68 049 376,31	68 182 032,30
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	68 049 376,31	68 182 032,30

Sporządzono dnia: 17-03-2025

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Ekspluatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Rajbert

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024

metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 681 087,59	2 273 232,71
II. Korekty razem	-1 225 522,71	2 574 594,12
1. Amortyzacja	421 399,21	426 996,90
a/ wartości niematerialne i prawne		
b/ środki trwałe	421 399,21	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-630 719,19	-645 205,52
a/ odsetki otrzymane	-647 649,07	0,00
b/ odsetki zapłacone	16 929,88	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	32 520,33
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-9 398 252,61	0,00
a/bilansowa zmiana zapasów	-9 398 252,61	0,00
7. Zmiana stanu należności	-1 392 039,07	-103 169,96
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 652 873,75	331 576,14
f/ zmiana stanu zobowiązań funduszy specjalnych	148 433,72	0,00
a/zmiana stanu zobowiązań (bez funduszy)	8 520 685,69	0,00
b/zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	983 754,34	0,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	84 476,88	-627 504,85
a/ aktywa -bez zmiany rozliczeń czynnych	154 145,67	0,00
b/ pasywa-bez zmiany stanu ujemnej firmy, otrzymanych darowizn i dotacji	-69 668,79	0,00
10. Inne korekty	36 738,32	3 159 381,07
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	455 564,88	4 847 826,83
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	3 871,08	8 069 123,54
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:	0,00	97 692,50
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	97 692,50
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki	0,00	97 692,50
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	3 871,08	7 971 431,04
II. Wydatki	1 370 847,74	1 556 409,76
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 096 419,36	853 397,54

Pozycja	Stan na 31-12-2024	Stan na 31-12-2023
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	274 428,38	703 012,22
- inne	274 428,38	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 366 976,66	6 512 713,78
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	651 111,15	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3 462,08	0,00
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	647 649,07	0,00
II. Wydatki	155 755,72	9 224 367,66
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	1 155 244,12
4. Spłaty kredytów i pożyczek	138 825,84	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	16 929,88	97 692,50
9. Inne wydatki finansowe	0,00	7 971 431,04
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	495 355,43	-10 311 717,21
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-416 056,35	1 048 823,40
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	21 641 122,56	20 592 299,16
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	21 225 066,21	21 641 122,56
– o ograniczonej możliwości dysponowania	84 884,46	0,00

Sporządzono dnia: 17-03-2025

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

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

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

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław W. Bałczewski

Rozliczenie działalności gospodarczej na 31.12.2024 rok

I. PRZYCHODY

I.p.	nazwa	numer konta	kwota w zł.
1	wynajem lokali użytkowych	725-39;	1 477 173,12
2	lokale własnościowe	724-23	22 595,94
3	szkryby, ekrany, tablice reklamowe, malowidła ściennie; baner	722 minus energia	113 285,76
4	dzierżawa parceli	721-20;721-40;721-44;721-49;721-39	263 657,28
5	piwnice i zaplecze	725-34;725-35	172 860,91
6	dzierżawa pomieszczenia	725-19	2 006,42
7	odsetki od lokat i na rach. Bank.	750-18;	544 544,03
8	odsetki od lokali użytkowych	750-05;	2 675,42
9	C.O. lokale wynajęte	725-05;725-12	432 107,33
10	C.O. Lokale własnościowe	724-05;724-12	23 498,29
11	ciepła woda lokale wynajęte	725-10	50 276,61
12	śmieciki lokale wynajęte	725-52	4 997,88
13	śmieciki lokale własnościowe	724-52	4 820,88
14	śmieciki parcele	721-52	15 550,59
15	wywóz odpadów, gabarytów.-l.użytk	725-38; 721-33;	4 355,60
16	zimna woda lokale wynajęte	724-65;725-56;725-57;725-59;725-65	2 884,44
17	remonty lokale własnościowe	724-45	13 456,41
18	energia elektryczna parcele	721-24; 721-25	3 309,48
19	energia elektryczna lokale wynajęte	722-24;722-25;725-24	6 863,59
20	podatek lokale uż.;własnościowe, wynajmowane. Cz.wspólne	723-68	358 768,84
21	pozostała sprzedaż-lokale użytkowe	724-42;725-42;721-41;721-42;724-41;724-68;723-42	236 641,15
22	miejsca parkingowe-parcele	765-14; 721-02	186 356,06
23	opłata za najem -pożytek nieruch.-l.uż. wy	721-32;723-69	3 541,68
24	opłaty sądowe i komornicze-lokale użytk.	725-67	24,36
25	pozostałe-lokale użytkowe	763-16	1 203,90
26	woda gospodarcza	763-22	7,20
27	rozwiązanie rezerwy-sporne lokale użytk.	724-66	1 883,64
28	przedawnione zobowiązania -lokale użytk.	763-23	903,47
29	kary umowne	763-11	0,00
30	Prawo przejazdu	763-26	487,80
	razem przychody	721-64	3 950 738,08

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	362 346,92
		501-01-77;501-01-80;501-01-92;501-01-93;501-01-30	127 221,27
2.	remonty lokali użytkowych	501-01-36	5 896,68
3.	ubezpieczenia rzeczowe	501-01-74	308 785,84
4.	C.O. Lokale wynajmowane	502-01-02	23 498,29
5.	C.O. Lokale własnościowe	502-01-03	1 258,64
6.	Ciepła woda lokale wynajęte,	502-01-07;	123 321,49
7.	C.O. Lok.użytk. refakturowane	502-01-11	50 276,61
8.	C.W. Lok.użytk. Refakturowane	502-01-12	62 000,08
9.	śmieciki lokale wynajmowane	501-01-46	7 335,84
10.	śmieciki lokale własnościowe	501-01-60	7 742,88
11.	energia elektr.lokale wynajmow.	501-01-57;501-01-03	2 585,17
12.	zimna woda lokale wynajmow.	501-01-44	98 777,73
13.	amortyzacja lokale użytkowe	501-01-79	1 244,04
14.	podatki lokat.lokali użytkowych	501-01-78	1 838,13
15.	plac i narzuty na plac adm.	501-01-82;501-01-83	66 489,47
16.	sprzątanie lokale użytkowe	501-01-86	10 912,15
17.	zieleni -lokale użytkowe	501-01-87	4 382,04
18.	eksploatacja węzłów ciepł.l.użytk.	501-01-89	49 063,30
19.	z.woda lok.użytk. Refakturowane	501-01-95	13 456,41
20.	odpis na f.rem. Lok. Własn. użytkowe	501-01-96	24,36
21	opłaty sądowe i komornicze	769-16	

22	czynsze nieściągane lokale użytk.	769-15	0,00
23	pozostałe koszty operacyjne (lok. użytk.)	769-26	0,00
24	koszty Zarządzania	według rozliczenia 5418026,36 zł * 7,3%	395 515,92
25	aktualizacja należności	według rozliczenia 769-25	120 983,23
	razem koszty		1 844 956,49

III. Wyliczenie struktury sprzedaży do kosztów Zarządu i kosztów pośrednich

1. Sprzedaż ogółem (suma kont zepół 7)	54 126 238,84
2. Premia termomodernizacyjna (856-34)	0,00
3. Razem	54 126 238,84
4. Sprzedaż z działalności gospodarczej	3 950 738,08
5. Udział procentowy (poz. 4 do poz. 3)	7,30
6. Koszty Zarządu (konto 555)	5 418 026,36
7. Koszty Zarządu przypadająca na działalność gospodarczą (7,3%)	395 515,92

Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu

PFRON 116010* 7,3%	8 468,73
Aktualizacja należności	120 983,23
razem	129 451,96

IV. Obliczenie podatku

1. Przychody	3 950 738,08
2. Koszty uzyskania przychodu	1 715 504,53
3. Dochód	2 235 233,55
4. Stopa procentowa p.d.o.p. 19% kwota podatku	424 694,37

razem podatek CIT do pełnych złotych	424 694,00
wynik netto na dział. Gosp.	1 681 087,59

zaliczka zapłacona na CIT	300 741,00
naliczony podatek CIT	424 694,00
przelew do Urzędu Skarbowego do 31.03.2025	-123 953,00

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
sporządził:

Halina Wójcik
mgr Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2025-02-04

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

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

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

ZESTAWIENIE

przychodów i kosztów za okres od 01.01.2024 r do 31.12.2024 r. ogółem z podziałem na gzm i działalność opodatkowaną

Konto	Wyszczególnienie	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	31 875 225,14	32 075 133,36	-199 908,22	31 875 225,14	32 075 133,36	-199 908,22			
721;722;724;725	eksp.l.użytkowych+pożytki	2 893 621,03	1 216 808,03	1 676 813,00						
702;703;711;723;727	eksploatacja garaży GZM	0,00	0,00					2 893 621,03	1 216 808,03	1 676 813,00
	razem eksploatacja	34 768 846,17	33 291 941,39	1 476 904,78	31 875 225,14	32 075 133,36	-199 908,22	2 893 621,03	1 216 808,03	1 676 813,00
701; 702; 703	centralne ogrz.+ c.woda L.m.+ garaże	0,00	0,00				0,00			
724;725	centralne ogrz.+ c.woda L.użytk.	18 409 325,69	18 409 325,69		17 903 443,46	17 902 184,82	1 258,64	505 882,23	507 140,87	-1 258,64
501;503;724	przychody i kup bud.	0,00	0,00							
	razem C.O. i K.U.P	18 409 325,69	18 409 325,69	0,00	17 903 443,46	17 902 184,82	1 258,64	505 882,23	507 140,87	-1 258,64
750-	odsetki l.mieszkalne	0,00		0,00			0,00			
750-05;750-18;750-20	odsetki na rach. Bank.;lok.użytkowe	647 649,07		647 649,07	100 429,62		100 429,62	547 219,45		547 219,45
755	koszty finansowe	0,00	16 929,68	-16 929,68		16 929,68	-16 929,68		0,00	
	razem przychody i koszty finansowe	647 649,07	16 929,68	630 719,39	100 429,62	16 929,68	83 499,94	547 219,45	0,00	547 219,45
763	pozostałe przychody operacyjne	300 417,91		300 417,91	296 402,54		296 402,54	4 015,37		4 015,37
769	pozostałe koszty operacyjne		345 250,30	-345 250,30		224 242,71	-224 242,71		121 007,59	-121 007,59
	razem przychody i koszty operacyjne	300 417,91	345 250,30	-44 832,39	296 402,54	224 242,71	72 159,83	4 015,37	121 007,59	-116 992,22
	ogółem wynik	54 126 238,84	52 063 447,06	2 062 791,78	50 175 500,76	50 218 490,57	-42 989,81	3 950 738,08	1 844 956,49	2 105 781,59
	koszty nkup								-129 451,96	129 451,96
	ogółem CIT-8	54 126 238,84	52 063 447,06	2 062 791,78	50 175 500,76	50 218 490,57	-42 989,81	3 950 738,08	1 715 504,53	2 235 233,55
	podstawa opodatkowania									2 235 233,55
	podatek 19%									424 694,37
	podatek do pełnych złotych									424 694,00
	zysk netto za 2024 r [zł]					2 105 781,59				1 681 087,59
	razem zysk netto do podziału na WZ członków					-42 989,81				1 681 087,59
						2 062 791,78				

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2025-02-07

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Joanna Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzert

**Załącznik do bilansu SM "Kolejarz"
na dzień 31-12-2024 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	208 887,44	87 904,21	120 983,23
2	PFRON	220-10	116 010,00	107 541,27	8 468,73
3	amortyzacja -od dotacji (fotowoltaika)	400-04	129 157,20	129 157,20	0,00
	razem	X	454 054,64	324 602,68	129 451,96

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

Szczecin, dnia 2025-02-07

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

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

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2024

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 nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.	Nie występuje								
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;	Nie występuje								
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.	<table> <tr> <td>1. Stan na 01.01.2024 r. -</td><td>1.863.037,10zł</td></tr> <tr> <td>2. Zwiększenie -</td><td>208.887,44 zł</td></tr> <tr> <td>3. Zmniejszenie -</td><td>199.959,89 zł</td></tr> <tr> <td>4. Stan na 31.12.2024 r.-</td><td>1.871.964,65 zł</td></tr> </table>	1. Stan na 01.01.2024 r. -	1.863.037,10zł	2. Zwiększenie -	208.887,44 zł	3. Zmniejszenie -	199.959,89 zł	4. Stan na 31.12.2024 r.-	1.871.964,65 zł
1. Stan na 01.01.2024 r. -	1.863.037,10zł								
2. Zwiększenie -	208.887,44 zł								
3. Zmniejszenie -	199.959,89 zł								
4. Stan na 31.12.2024 r.-	1.871.964,65 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,	Strata na działalności GZM stanowi kwotę 42.989,81 zł. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 2.105.781,59 zł . Zysk z działalności gospodarczej proponujemy przeznaczyć na: - fundusz zasobowy w kwocie 670.000,00 zł								

c.d. poz. 10)	-fundusz remont. w kwocie 1.000.000,00 zł, -działalność społeczno-kulturalną i charytatywną w kwocie 11.087,59 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,	4.268.502,45 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.	Kaucje – 1.990.287,02 zł Wadia – 191.278,00 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, 2361i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62,106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2065,2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62,106 i 138)	Na 31.12.2024 stanowi kwota 334,49 zł
2.	
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	Przedstawia zestawienie przychodów i kosztów za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
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 2.105.781,59 zł Zwiększenie podstawy 129.451,96 zł Podstawa opodatkowania 2.235.233,55 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. 2023
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 58,03 etaty i umowy zlecenia 0,6 etatów razem 58,63 etatów - na stanowiskach nierobotniczych – 39,54 etatów plus z umowy zlecenia 0,6 etat - na stanowiskach robotniczych – 18,49 etatów

	plus z umów zlecenia 0,59 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 – 674.175,01 zł + składki ZUS – 116.177,56 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS – 244.827,70 zł Wynagrodzenie Rad Osiedlowych - 294.466,60 zł
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty.	Nie występuje
6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	16.000,00 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 2024 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 obrotowy.	
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 2.479.261,08 zł, – nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach na kwotę 1.924.768,86 zł Salda na funduszu remontowym - Załącznik nr 6 Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni: I. Wskaźnik płynności bieżącej – 2,02% 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 – 1,23% 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 – 24,00 % Interpretacja: Jest to syntetyczny wskaźnik oceny sposobu finansowania działalności, który dostarcza informacji o całkowitym zadłużeniu i znaczeniu zobowiązań ogółem w finansowaniu aktywów. Im wyższa wartość wskaźnika zadłużenia ogólnego, tym wyższe zadłużenie podmiotu. Uzyskana wartość oznacza niskie ryzyko finansowe ponoszone przez spółdzielnię. Wartość wskaźnika nie powinna przekroczyć 50%.

IV. wskaźnik zaległości czynszowych – 4,65%

Interpretacja:

Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i jest niższy o ok. 0,36% w stosunku do roku 2023. 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. – 14,77 %

Interpretacja:

Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej. Wysokość wskaźnika zmniejszyła się o 1,03 % w stosunku do 2023 roku. Oznacza to właściwą tendencję w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Sporządziła: Halina Wójcik

mgr Halina Wójcik

Szczecin, data: 14 luty 2025 rok

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. "KOLEJARY"

mgr Marcin Rajert

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2024r.

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 31.12.2023r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2024r.
1.	2.	6.	4.	5.	6.
I.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE				
		166 918,20	4 433,54	3 468,60	167 883,14
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	166 918,20	0,00	3 468,60	163 449,60
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz.I-1)	0,00			4 433,54
II.	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	8 315 636,61		0,00	8 315 636,61
2.	Grunty zabudowane własne	26 527 570,07	0,00	88 412,45	26 439 157,62
	Razem grunty	34 843 206,68	0,00	88 412,45	34 754 794,23
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	57 237 743,64	603 869,73	566 040,32	57 275 573,05
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	7 070 578,60	488 116,09	263 225,99	7 295 468,70
5.	Transport	126 107,60	0,00	0,00	126 107,60
6.	Inne środki trwałe	43 091,05	0,00	0,00	43 091,05
7.	Razem (poz. 1-6)	99 320 727,57	1 091 985,82	917 678,76	99 495 034,63
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	44 022 820,46	1 527 494,12	645 737,17	44 904 577,41
9.	Wartość netto środków trwałych (poz.7-8)	55 297 907,11			54 590 457,22
10.	Środki trwałe w budowie	342 307,22	1 552 966,41	1 895 273,63	0,00
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	1 550 131,35	1 550 131,35	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	55 640 214,33			54 594 890,76

ad.I Przychody wartości niematerialnych i prawnych		
	Licencje antywirusowe	4 433,54
a)	Razem przychody	4 433,54
Rozchody wartości niematerialnych i prawnych		
	Licencje antywirusowe	3 468,60
a)	Razem rozchody	3 468,60
ad.II Przychody środków trwałych		
a)	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej (grupa2)	
	Miejsca postojowe 9 Maja 86	109 546,87
	Rozbudowa parkingu 9 Maja 17	318 924,80
	Parking 9 Maja 9,a-g,	130 579,95
	Parking 9 Maja 11,a-b.	44 818,11
		<u>603 869,73</u>
b)	Maszyny i urządzenia techniczne (grupa 6)	
	-Dźwigi- wymiana 4 sztuki:	
	Mieszka I 104,106	276 022,09
	Powstańców Wlkp.52	212 094,00
		<u>488 116,09</u>
	Razem przychody	1 091 985,82
Rozchody środków trwałych		
a)	Grunty (grupa 0)	
	- wyodrębnienia praw do gruntów własnych	88 412,45
b)	Budynki i obiekty inżynierii lądowej (grupy 1 i 2)	
	- wyodrębnienia praw do mieszkań	214 523,80
	- likwidacja budynku 9 Maja 84	206 648,89
	- wyodrębnienia -urządzenie terenu	4 300,58
	- likwidacja parkingu 9 Maja 84	140 567,05
		<u>566 040,32</u>
c)	Maszyny i urządzenia techniczne (grupy 4 i 6)	
	- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych	5 318,37
	-likwidacja dźwigów osobowych	257 907,62
		<u>263 225,99</u>
	Razem rozchody (a+b+c)	917 678,76
ad.10 Środki trwałe w budowie		
Przychody środków trwałych w budowie		
	- budynek mieszkalny 9 Maja 84	2 835,06
	- dźwigi-wymiana	764 640,00
	-parking 9 Maja 17	318 924,80
	-miejsca postojowe 9Maja 86	109 546,87
	-parking 9 Maja 9,a-g 11,a-b.	357 019,68
		<u>1 552 966,41</u>
Rozchody środków trwałych w budowie		
	- budynek mieszkalny 9 Maja 84	345 142,28
	- dźwigi-wymiana	764 640,00
	-parking 9 Maja 17	318 924,80
	-miejsca postojowe 9Maja 86	109 546,87
	-parking 9 Maja 9,a-g 11,a-b.	357 019,68
		<u>1 895 273,63</u>

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 05.02.2025r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Joanna Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLIBRZ"

mgr Andrzej Bajda

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2024 ROK

TREŚĆ	KONTO	B.O. 2024	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2024
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	341 550,00	750,00	5 850,00	336 450,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	39 608 756,42	2 121 666,70	993 773,79	40 736 649,33
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	21 897 593,31	639 927,91	849 346,43	21 752 582,17
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 217 013,12	528 638,27	560 161,82	1 185 489,57
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	38 630 489,15	696 211,83	755 728,42	38 570 972,56
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	946 343,12	0,00	5 865,73	940 477,39
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-37 799 831,92	586 171,48	943 150,87	38 221 218,69
RAZEM		65 908 799,59	4 573 366,19	4 113 877,06	66 368 288,72
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	2 273 232,71	115 268 748,14	115 860 893,26	1 681 087,59
RAZEM + ZYSK		68 182 032,30	119 842 114,33	119 974 770,32	68 049 376,31

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 11.02.2025 r.

123
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLHARZ"

mgr Miroslaw Hajbert

Załącznik nr 3

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2024 rok Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

[zł]

w tym:

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

1 924 768,86
98 985,36
9 231,69
2 032 985,91

Rozliczenia międzyokresowe

w tym:

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

2 479 261,08
39 667,04
436 123,11
2 955 051,23

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2025-02-12
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik Nr 4

konto		nazwa konta		saldo wg syntetyki		saldo wg analityki		rozrach. z tyt. dostaw i usług				należności z tyt. podatków	zobowiąz. z tyt. podatków i ZUS	pozostałe należności i zobowiązania krótkoterminowe		Należności doch.na drodze sądowej	Długoterminowe należności i zobowiązania	
								Należności		Zobowiązania								

Członkowie Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księgowny
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr *Anna Wójcik*

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONKOWIE ZARZĄDKU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES Zarządu
M. "MIARZ"
gr Mironow Bajzert

Załącznik Nr 5

GZM na dzień 31.12.2024 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	saldo - zł	saldo + zł
1	11-01-001	Drzymaly 16		10 958,07
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	7 343,60	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		9 521,43
4	11-01-004	Kaszubska 27C-27D	22 118,56	
5	11-01-005	Kaszubska 27-27B	16 465,83	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A	122 235,30	
7	11-01-007	Potulicka 9	66 993,02	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		60 049,71
9	11-01-009	Potulicka 23-23B		11 016,76
10	11-01-010	Potulicka 24-24B		10 424,51
11	11-01-011	Potulicka 25		38 390,57
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	25 873,82	
13	11-01-013	Potulicka 26		53 934,02
14	11-01-014	Potulicka 27	9 311,79	
15	11-01-016	Potulicka 28		17 987,98
16	11-01-016	Potulicka 29	191 990,53	
17	11-01-017	Potulicka 40		38 557,14
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		3 019,34
19	11-01-022	Potulicka 33-33B		27 104,87
20	11-01-023	Potulicka 14-17A		3 286,34
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		8,43
22	11-02-003	Mieszka I 102	52 836,30	
23	11-02-004	Mieszka I 104	5 709,04	
24	11-02-005	Mieszka I 106	128 988,67	
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B		19 677,53
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		21 270,38
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		12 793,19
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B		10 361,34
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B		10 944,44
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B		12 889,02
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	15 748,57	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	89 332,94	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	9 729,04	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I		4 697,75
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		31 944,51
36	11-03-005	9 Maja 1		33 101,03
37	11-03-006	9 Maja 2		4 775,93
38	11-03-007	9 Maja 3		11 312,71
39	11-03-008	9 Maja 5	5 418,61	
40	11-03-009	9 Maja 6	2 220,45	
41	11-03-010	9 Maja 7	27 214,46	
42	11-03-011	9 Maja 8		5 760,39
43	11-03-012	9 Maja 9-9G	23 469,82	
44	11-03-013	9 Maja 10		3 151,36
45	11-03-014	9 Maja 11-11B		5 767,21
46	11-03-016	9 Maja 12-18		5 060,33
47	11-03-016	9 Maja 15-15F		17 583,92
48	11-03-017	9 Maja 19-25		2 532,81
49	11-03-018	9 Maja 20-26	19 087,01	
50	11-03-019	9 Maja 27-33		34 458,68
51	11-03-020	9 Maja 28-34	4 811,66	
52	11-03-021	9 Maja 35-41		20 098,98
53	11-03-022	9 Maja 36-42	18 413,43	
54	11-03-023	9 Maja 44-50	741,18	
55	11-03-024	9 Maja 52-58	24 206,87	
56	11-03-025	9 Maja 60-66	9 451,68	
57	11-03-026	9 Maja 68-74		2 433,38

58	11-03-027	9 Maja 76-82	2 198,42	
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		22 898,19
60	11-03-029	Fryszacka 5-8	8 023,22	
61	11-03-030	Milczańska 34-43		5 831,77
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	71 446,26	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C		21 296,78
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	31 789,87	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53		8 326,95
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	13 462,53	
67	11-03-036	Legnicka 1		9 751,78
68	11-03-037	Legnicka 2	15 657,55	
69	11-03-038	Legnicka 3		19 770,69
70	11-03-039	Legnicka 4-7		6 601,76
71	11-03-040	Legnicka 9-12		38 645,27
72	11-03-041	Legnicka 13-16		32 092,03
74	11-03-042	Legnicka 17-20		1 452,68
75	11-03-043	Ruska 15-15C		46 369,60
76	11-03-044	Ruska 18-21		28 303,70
77	11-03-045	Ruska 33-33C		8 473,50
78	11-03-046	Ruska 34-34C		15 757,61
79	11-03-047	Ruska 35-35C		11 810,29
80	11-03-048	Ruska 13-14A	138 798,75	
81	11-03-049	Ruska 1a-1c		368 450,05
82	11-03-050	Ruska 22-23A	33 362,88	
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		44 818,64
87	11-04-008	Włociańska 24-32		43 026,72
88	11-04-009	Włociańska 14-22		4 943,81
89	11-04-010	Włociańska 4-12		12 768,47
90	11-04-011	Boryny 4-10		24 903,91
91	11-04-012	Boryny 12-24		72 633,04
92	11-04-013			
93	11-04-014	Boryny 26-38		44 458,39
94	11-04-015			
95	11-04-016	Boryny 40-52		48 760,80
96	11-04-017			
97	11-04-018	Boryny 54	2 711,57	
98	11-04-019	Boryny 56	34 446,89	
99	11-04-020	Boryny 25-37		15 967,89
100	11-04-021			
101	11-04-022	Boryny 39-51		12 078,65
102	11-04-023			
103	11-04-024	Sierpowa 8-13		39 163,82
104	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B	12 041,58	
105	11-04-045	Budziszyńska 35-36	180 449,47	
106	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		78 033,21
107	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	84 276,83	
108	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		54 690,31
109	11-04-049	Inowrocławska 12-12B		16 986,81
110	11-04-050	Inowrocławska 11-11B		10 665,26
111	11-04-051	Budziszyńska 38-40	38 112,31	
112	11-05-001	Cukrowa 15-23	1 824,96	
113	11-05-002	Cukrowa 25-31		18 690,13
114	11-05-003			
115	11-05-004	Cukrowa 33-43	11 490,21	
116	11-06-001	Klemensiewicza 20-22		44 526,43
117	11-06-002	Klemensiewicza 12-16	36 857,42	
118	11-06-003	Klemensiewicza 18	73 838,26	
119	11-06-004	Klemensiewicza 17	72 724,64	
120	11-06-005	Klemensiewicza 4-10		22 799,61

121	11-06-006	Klemensiewiczza 15	123 215,77	
122	11-06-007	Klemensiewiczza 24-28	12 735,87	
123	11-03-057	Ruska(zespół garaży)	852,61	
124	11-03-058	Legnicka(przy zesp. Garaży)	769,86	
125	1103059;60;64	Ruska/Frysztacka	8 453,06	
126	11-03-228	9 Maja 42CD-ter.ziel.	5 533,16	
127	11-03-999	Lokale		56,90
128	11-05-999	Lokale		24 513,58
129	11-06-008; 012	Klemensiewiczza 2	189,48	
130	11-06-999	lokale	17,00	
131	11-09-001	pracownie plastyczne		50 855,41
132	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		87 679,04
133	11-10-002	garaże Ruska 2-13		39 794,82
134	11-10-004	garaże Ruska 31-60		108 786,89
135	11-10-005	garaże-Piekary		81 960,57
136	11-10-006	garaże Ruska 61-100		136 278,45
137	11-10-007	Ruska garaże 14-22		20 205,37
138	11-10-013;	legnicka/parkingi		37 783,66
139	11-10-025	Boksy		8 564,37
140	11-10-026	Milczańska-Garaże		4 743,84
141	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		49 596,61
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		6 049,57
146	1103065;1103066	Legnicka (parking), Pow.WLK.52a		8 536,80
147	1105006	Cukrowa/Płocka	47,00	
148	11-04-001	Boryny 2	9,20	
149	11-10-014	Garaże-Ruska	194,98	
	razem		1 924 768,86	2 479 261,08
	różnica			554 492,22

Szczecin, 2023-05-15
 Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
 CZŁONEK ZARZĄDU
 sporządził: Halina Wójcik
 mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
 CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
 CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
 S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Andrzej Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastajaco [zł]		f.wym.dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Śródmieście	2 658 258,03	1 055 076,55	1 084 305,13	-518 876,35
2	Mieszka I	1 135 360,19	852 060,46	249 141,91	-34 157,82
3	Wzg.H	5 022 246,72	6 698 612,89	2 343 785,26	4 020 151,43
4	Ustronie	2 471 700,55	2 101 570,23	182 887,24	-187 243,08
5	Cukrowa	1 163 862,45			-1 163 862,45
6	Smolańska	2 177 035,61	183 727,64	274 180,08	-1 719 127,89
7	pracownie plastycz.		16 940,69		16 940,69
8	garaże	42 185,62			-42 185,62
	ogółem	14 670 649,17	10 907 988,46	4 134 299,62	371 638,91
	persaldo	-3 762 660,71			

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

Ip.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		60 877,67		60 877,67
2	3 Maja 24-24A		48 515,97		48 515,97
3	Łokietka 19-19B		122 788,53		122 788,53
4	Kaszuńska 27C-27D	36 782,23			-36 782,23
5	Kaszuńska 27-27B	285 377,13		129 546,33	-155 830,80
6	Plac Zwycięstwa 5-5A	240 788,51		64 233,00	-176 555,51
7	Potulicka 9	324 052,31		85 994,32	-238 057,99
8	Potulicka 10-12A	112 852,49			-112 852,49
9	Potulicka 23-23B	77 985,63			-77 985,63
10	Potulicka 24-24B		158 785,90		158 785,90
11	Potulicka 25	61 894,70		81 115,01	19 220,31
12	Plac Zwycięstwa 4	155 884,60		29 291,01	-126 593,59
13	Potulicka 26	43 272,57		81 109,83	37 837,26
14	Potulicka 27	56 346,57		81 204,94	24 858,37
15	Potulicka 28	58 879,72		79 840,46	20 960,74
16	Potulicka 29	367 976,11		127 257,62	-240 718,49
17	Potulicka 40	836 165,46		324 712,61	-511 452,85
18	Potulicka 31A-31-c		149 331,59		149 331,59
19	Potulicka 33-33B		151 489,40		151 489,40
20	Potulicka 14-17A		267 011,73		267 011,73
21	Piekary 3A-3B		96 275,76		96 275,76
	ogółem O. Śródmieście	2 658 258,03	1 055 076,55	1 084 305,13	-518 876,35
	persaldo	-1 603 181,48			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOMINARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastające [zł]		f.wym.Dźwig	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	195 008,40		82 760,53	-112 247,87
2	Mieszka I 104	445 663,23		83 188,14	-362 475,09
3	Mieszka I 106	402 052,97		83 193,24	-318 859,73
4	Powstańców WLKP 4-4B		178 098,19		178 098,19
5	Powstańców Wlkp 5-5B		230 538,34		230 538,34
6	Powstańców Wlkp 6-6B		74 560,99		74 560,99
7	Powstańców Wlkp. 7-7B		170 961,45		170 961,45
8	Powstańców Wlkp 8-8B		197 901,49		197 901,49
9	Powstańców Wlkp 9-9B	58 962,56			-58 962,56
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	33 673,03			-33 673,03
	razem O. Mieszka I	1 135 360,19	852 060,46	249 141,91	-34 157,82
	persaldo	-283 299,73			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Malina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOMARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

Ip.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	287 417,59		125 394,72	-162 022,87
2	Dunikowskiego 30	477 220,68		125 088,72	-352 131,96
3	9 Maja 9H-9I	494,81			-494,81
4	Ruska 33D-33G		294 194,68		294 194,68
5	9 Maja 1		190 673,85	122 856,24	313 530,09
6	9 Maja 2		115 621,43	121 771,32	237 392,75
7	9 Maja 3		131 848,38	122 912,90	254 761,28
8	9 Maja 5		120 036,03	122 629,94	242 665,97
9	9 Maja 6		62 339,00	122 117,00	184 456,00
10	9 Maja 7		78 007,56	121 837,28	199 844,84
11	9 Maja 8		142 798,90	120 470,15	263 269,05
12	9 Maja 9-9G		241 646,10		241 646,10
13	9 Maja 10	74 717,97		121 423,80	46 705,83
14	9 Maja 11-11B	79 968,17			-79 968,17
15	9 Maja 12-18		306 672,99		306 672,99
16	9 Maja 15-15F		323 605,88		323 605,88
17	9 Maja 19-25		95 566,16		95 566,16
18	9 Maja 20-26		358 808,42		358 808,42
19	9 Maja 27-33		111 644,10		111 644,10
20	9 Maja 28-34		244 000,90		244 000,90
21	9 Maja 35-41	111 850,49			-111 850,49
22	9 maja 36-42		226 478,63		226 478,63
23	9 Maja 44-50		270 267,45		270 267,45
24	9 Maja 52-58	24 685,88			-24 685,88
25	9 Maja 60-66		198 678,84		198 678,84
26	9 Maja 68-74		207 084,46		207 084,46
27	9 Maja 76-82		116 231,88		116 231,88
28	9 Maja 42A-D	249 390,32			-249 390,32
29	Frysztańska 5-8	149 785,78			-149 785,78
30	Milczańska 34-43		97 846,81		97 846,81
31	Częstochowska 2-10	567 851,18		337 797,69	-230 053,49
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		429 025,99		429 025,99
33	Powstańców Wlkp. 52	967 242,70		125 486,94	-841 755,76
34	Powstańców Wlkp. 53	746 017,88		126 123,00	-619 894,88
35	Powstańców Wlkp. 54	678 439,76		125 003,26	-553 436,50
36	Legnicka 1	21 664,17		123 318,72	101 654,55
37	Legnicka 2	267 597,08		122 777,76	-144 819,32
38	Legnicka 3		9 228,03	123 796,86	133 024,89
39	Legnicka 4-7		249 567,79		249 567,79
40	Legnicka 9-12		145 133,54		145 133,54
41	Legnicka 13-16	77 019,94			-77 019,94
42	Legnicka 17-20		180 503,83		180 503,83
43	Ruska 15-15C		304 541,74		304 541,74
44	Ruska 18-21		251 559,58		251 559,58
45	Ruska 33-33C		403 848,59		403 848,59
46	Ruska 34-34C		268 306,75		268 306,75
47	Ruska 35-35C		353 369,23		353 369,23

48	Ruska 13-14A		99 686,92		99 686,92
49	Ruska 22-23A	240 882,32			-240 882,32
50	Ruska 1A-C		69 788,45	32 978,96	102 767,41
	razem O. WZg.H.	5 022 246,72	6 698 612,89	2 343 785,26	4 020 151,43
	persaldo	1 676 366,17			

Z-ca Prezesa Gł. Księg.
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Gospodarczych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "OLEJARZ"

mgr Mirosław Hajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Włociańska 34-42		166 221,84		166 221,84
2	Włociańska 24-32		220 132,75		220 132,75
3	Włociańska 14-22	2 271,15			-2 271,15
4	Włociańska 4-12	168 835,90			-168 835,90
5	Boryny 4-10	403 244,45			-403 244,45
6	Boryny 12-24	481 210,11			-481 210,11
7	Boryny 26-38		251 037,92		251 037,92
8	Boryny 40-52		337 498,56		337 498,56
9	Boryny 54		66 097,39	91 352,44	157 449,83
10	Boryny 56	85 186,84		91 534,80	6 347,96
11	Boryny 25-29		119 285,35		119 285,35
12	Boryny 31-37		64 252,63		64 252,63
13	Boryny 39-51	45 357,43			-45 357,43
14	Sierpowa 8-13		259 694,75		259 694,75
15	Dobrzyńska 1-1B	251 119,09			-251 119,09
16	Budziszyńska 35-36	787 711,56			-787 711,56
17	Inowrocławska 8-8B		133 478,80		133 478,80
18	Inowrocławska 9-9B	47 522,83			-47 522,83
19	Inowrocławska 10-10B		267 250,81		267 250,81
20	Inowrocławska 12-12B		167 762,61		167 762,61
21	Inowrocławska 11-11B		48 856,82		48 856,82
22	Budziszyńska 38-40	199 241,19			-199 241,19
	razem O.Ustronie	2 471 700,55	2 101 570,23	182 887,24	-187 243,08
	persaldo	-370 130,32			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDKU
S.M. KOLEJARZ

mgr Mirabela Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23	345 327,96	
2	Cukrowa 25-31	297 761,11	
3	Cukrowa 33-43	520 773,38	
	razem O. Cukrowa	1 163 862,45	0,00
	persaldo		-1 163 862,45

Z-ca Prezesa CI. Kółkowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLIBRZ"

mgr Witold W. Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22		38 176,60		38 176,60
2	Klemensiewicza 12-16		81 841,69		81 841,69
3	Klemensiewicza 18	800 531,81		91 536,84	-800 531,81
4	Klemensiewicza 17	386 865,84		91 536,84	-295 329,00
5	Klemensiewicza 4-10	369 866,15			-278 329,31
6	Klemensiewicza 15	619 771,81		91 106,40	-619 771,81
7	Klemensiewicza 24-28		63 709,35		154 815,75
	razem O. Smolańska	2 177 035,61	183 727,64	274 180,08	-1 719 127,89
	persaldo	-1 993 307,97			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wóciak

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KONIECZARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Załącznik nr 7

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2024 rok

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

dla SM "Kolejarz" w Szczecinie

	Nr repertorium	Indeks	adres		kwota
1	90/24	11-03	Ruska	o zapłatę	8570,61
2	89/24	11-03	9 Maja	o zapłatę	4026,66
3	88/24	11-03-	Dunikowskiego	o zapłatę	6385,74
4	87/24	11-03-	9 Maja	o zapłatę	3413,17
5	84/24	11-04-C	Boryny	o zapłatę	2895
6	83/24	11-06-	Klemensiewicza	o zapłatę	4080,54
7	69/24	11-04-C	Boryny	o zapłatę	4314,78
8	68/24	11-04-	Boryny	o zapłatę	3857,92
9	67/24	11-06-	Klemensiewicza	o zapłatę	3699,91
10	66/24	11-01-	Potulicka	o zapłatę	6051,26
11	65/24	11-05	Cukrowa	o zapłatę	14726,37
12	58/24	11-01-	ul. Potulicka	o zapłatę	6414,95
13	57/24	11-01-C	ul. Potulicka	o zapłatę	6458,26
14	22/24	11-03-0	Legnicka	o zapłatę	2931,35
	razem				73 799,86

Szczecin, dnia 2025-02-12

Prezesa Gł. Komisji
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Przewodniczącego ds. Technicznych i Gospodarczych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"

mgr Michał Rajzer

Załącznik nr 8

**Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2024
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
2024 rok	32 549,46
razem	122 537,06

na Prezesa Gł. Księgowy
sporządził: CZŁONEK ZARZĄDKU
Halina Wójcik
mgr Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2025-02-12

na Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDKU
mgr Halina Wójcik

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

PREZES ZARZĄDKU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Załącznik do informacji dodatkowej na dzień 31-12-2024 rok

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 185 489,57
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-676 621,36
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	508 868,21
II. Fundusz wkładów budowlanych	
1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	39 150 270,83
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	-32 127 693,65
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	7 022 577,18
III. Fundusz na wykup gruntów	940 477,39
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	-207 867,70
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	279 720,42
V. Fundusz zasobów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	30 229 053,86
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	2 841 159,93
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	33 070 213,79
Fundusz udziałowy	336 450,00
razem fundusz podstawowy	42 158 306,99
Kapitał fundusz zasobowy	
1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	26 577 857,78
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	-2 367 876,05
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	24 209 981,73
razem	66 368 288,72
zysk netto na działalności gospodarczej	1 681 087,59
Razem fundusze	68 049 376,31

Szczecin, dnia 2025-02-12
 sporządził: Halina Wójcik

mgr Halina Wójcik

139

Prezesa Gł. Księgowy Z-ca Prezesa
 CZŁONEK ZARZĄDKU Członek Zarządu
 mgr Halina Wójcik mgr inż. Jolanta Tomczak

**Ocena sytuacji finansowo- ekonomicznej na dzień 31-12-2024 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie**

I. Wynik finansowy

Zysk na dzień 31-12-2024 r.	2 062 791,78 zł
z tego:	
nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji podstawowej	1 843 219,52 zł
nadwyżka kosztów nad przychodami na innych przychodach	-366 314,54 zł
dodatnie saldo z pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów	585 886,80 zł

Dodatkowa informacja dotycząca realizacji planu finansowego na dzień 31-12-2024

Pozostałe koszty zarządzania	287 182,17 zł
z tego:	
wydawnictwo i prasa	16 252,55 zł
koszty transportu	157,90 zł
usługi konwojowania	10 479,60 zł
koszty zebrań mieszkańców	1 968,00 zł
sprzątanie pomieszczeń biurowych	65 947,68 zł
pozostałe koszty (w tym lustracja Spółdzielni)	107 676,35 zł
remont- biuro 9 Maja 17	65 772,23 zł
konserwacja urządzeń biurowych (kserokopiarki)	18 927,86 zł

Pozostałe koszty eksploatacji	559 429,13 zł
z tego:	
koszty transportu	2 423,10 zł
obsługa BHP (firma zewnętrzna)	25 092,00 zł
monitoring	10 004,82 zł
pozostałe koszty według załącznika	318 604,56 zł
energia elektryczna lokale wynajmowane	2 962,37 zł
eksploatacja węzły ciepłne	150 808,27 zł
eksploatacja węzły ciepłne-lokale użytkowe	4 382,04 zł
koszty związane z utrzymaniem hydrofornii	30 319,50 zł
odczyty wodomierzy	13 161,00 zł
opis nieruchomości	9,03 zł
koszty komputeryzacji	1 662,44 zł

Pozostałe przychody	1 236 321,40 zł
z tego:	
teren pomocniczy parcele	6 002,25 zł
zabudowa korytarzy	91 079,03 zł
szklidy,ekrany,reklamy	113 285,76 zł
boksy mieszkania	165 677,31 zł
dzierżawa terenu (parcele)	209 956,71 zł
brydż	450,00 zł
miejsca parkingowe- wynajmowane	14 833,74 zł
pozostałe przychody	374 774,66 zł
ochrona mienia (odpłatność mieszkańców za założone kamery)	3 275,90 zł
opłata za najem mieszkań	1 866,93 zł
opłata za służebność parcele	35 548,14 zł
pojemniki na odzież używaną	12 150,18 zł
opłata za najem pożytek nieruch. l.uż.wynajm.	3 541,68 zł
miejsca parkingowe parcele, opłata najem parcele	834,55 zł
czynsz najmu dachu (Mieszka I 102)	40 104,00 zł
opłata najem -boksy	2 159,07 zł
energia cieplna-mieszkania(zaliczki do rozlicz. Ruska 1-1b)	156 039,99 zł
prawo przejazdu	487,80 zł
antena nadawczo-odb. (parcele)	4 253,70 zł

II. Środki pieniężne - stan na dzień 31-12-2024

21 225 066,21 zł

w tym:

stan środków w kasie

17 731,88 zł

lokaty na rachunkach bankowych

14 507 076,08 zł

pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych

6 700 258,25 zł

III. Kredyty bankowe - stan na 31-12-2024

849 271,41 zł

w tym:

kredyt WFOŚiGW - na urządzenia fotowoltaiczne

849 271,41 zł

IV. Spłata kredytu - stan na 31-12-2024

138 825,84 zł

w tym:

-spłata kredytu do WFOŚ iGW - urządzenia fotowoltaiczne

138 825,84 zł

Szczecin, dnia 2025-02-07

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOPARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Przychód z tytułu lokali użytkowych - stan na dzień 31-12-2024 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Lokale użytkowe własne	724-23	22 595,94
2	Najem lokali użytkowych-piwnice	725-34	37 486,80
3	Najem zaplecza l.użytkowe	725-35; 725-19	137 380,53
4	Oплата lokale už. wynajmown.	725-39	1 477 173,12
5	Miejsca parkingowe-wynajmowane	723-69	185 521,51
Ogółem			1 860 157,90

Przychód pozostały - stan na dzień 31-12-2024 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Boks mieszkania	701-04	165 677,31
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	28 942,74
4	Ochrona mienia	701-37	3 275,90
5	Oплата za najem mieszk.	701-39	1 866,93
6	Zabudowa korytarza	701-53	91 079,03
9	Dzierżawa terenu (parcele)	721-20	209 956,71
10	Oплата za służebność parcele	721-40	2 125,20
11	Pojemniki na odzież używ.	721-44	12 150,18
12	Teren pomocniczy parcele	721-49	6 002,25
13	Prawo przejazdu	721-64	487,80
14	Szylidy,reklamy	722 minus energia	113 285,76
15	Brydż	727	450,00
16	Pozostała sprzedaż	765; (-)765-11;(-)765-02	345 831,92
17	Miejsca parkingowe-parcele	721-32	834,55
18	Oплата - najem pożytek nieruch. l.u. wyn	725-67	3 541,68
19	Czynsz najmu dachu	765-02	40 104,00
20	Antena parcele	721-02;	4 253,70
21	Miejsca parkingowe wynajmowane	723-32	14 833,74
22	Oплата najem parcele	721-39	33 422,94
23	Oплата najem -boksy	711-04;711-39;711-20	2 159,07
24	Energia ciepła mieszkania	701-19	156 039,99
Ogółem			1 236 321,40

Szczecin, 07-02.2025 r.

Członkowie Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Michał Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "POLARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Pozostałe koszty Zarządu do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2024 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 555 [zł]
1	Wydawnictwa i prasa	555-24-38	16 252,55
2	Koszty transportu	555-24-39	157,90
3	Usługi konwojowania	555-24-42	10 479,60
4	Pozostałe (w tym: lustacja Spółdzielni za 3	555-24-49;59	107 676,35
5	Koszty zebrań mieszkańców	555-24-60	1 968,00
6	Konserwacja urządzeń biurowych	555-24-68	18 927,86
7	Sprzątanie pomieszczeń biurowych	555-24-53	65 947,68
8	Remont - Biuro 9 Maja 17	555-24-36	65 772,23
Ogółem			287 182,17

Pozostałe koszty do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2024 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 501 [zł]
1	dozór techniczny	501-01-37	0,00
2	koszty transportu	501-01-39	2 423,10
3	monitoring	501-01-42	10 004,82
4	koszty komputeryzacji	501-01-45	1 662,44
5	opis nieruchomości	501-01-47	9,03
6	pozostałe koszty	501-01-49;/98	318 604,56
7	obsługa BHP	501-01-50	25 092,00
8	energia elektryczna lok. wynajm.	501-01-57	2 962,37
9	regresy	501-01-33	0,00
10	koszty hydroforni	501-01-15	30 319,50
11	odczyty wodomierzy	501-01-54	13 161,00
12	eksploatacja węzły ciepłne	501-01-88	150 808,27
13	eksploatacja węzły ciepłne l. użytk.	501-01-89	4 382,04
14	ogłoszenia w prasie	501-01-22	0,00
Ogółem			559 429,13

Szczecin , 07-02-2025r.

Członkowie Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Helena Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Ekspluatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do pozostałych kosztów eksploatacji na dzień 31.12.2024 rok

lp.	nazwa kosztów	kwota zł
1	opłaty leasingowe do kupna samoch. Fiat Ducato	32 769,68
2	udrażnianie kanalizacji w zasobach Spółdzielni	42 525,19
3	roboty brukarskie -Ruska 22-23	25 135,21
4	pomiary elektryczności na stanowiskach pracy	925,53
5	założenie plomby na gazomierzach	1 240,34
6	wykonanie symboli graficznych 9 Maja 3	907,20
7	dostęp do internetu -monitoring fotowoltaiki	17 075,16
8	amortyzacja miejsc postojowych Ruska 1a-1c	3 871,08
9	przywrócenie do stanu pierwotnego Ruska 22-23	13 222,50
10	modernizacja monitoringu Pow.Wlkp. 52 i53	8 696,10
11	diagnoza zapadliska Potulicka 28	5 535,00
12	spisanie w koszty rozl. Wody (pustostany)	438,83
13	roczna kontrola stanu technicznego budynków	37 826,30
14	prace inspektora ds. sanitarnych	13 407,00
15	przeniesienie i przegląd tech. fotowoltaiki -9 Maja 17	19 151,10
16	usunięcie usterek instalacji fotowoltaiki 9 Maja 17	29 990,00
17	utwardzenie nawierzchni 9 Maja 17(pojemnik na odpady)	10 947,00
18	oświetlenie parkingu 9 Maja 17	15 953,10
19	konserwacja urządzeń biurowych(ksero-administ.	2 214,00
20	pomiar hydrantów 9 Maja 86	1 018,00
21	zakup i montaż słupków na 9 Maja	332,10
22	modernizacja monitoringu Potulicka 40	15 673,65
23	naprawa skarpy strefa seniora	8 487,00
24	rozliczenie centralnego ogrzewania	5 400,11
25	ocena stanu tech.dociep. Elew. 9 Maja 9-9i	4 920,00
26	spisanie w koszty eksp. -pustostany (rozl. C.o.)	560,68
27	zakup ulotek do SBO	382,70
	razem	318 604,56

sporządził:Halina Wójcik

Szczecin,07-02-2025 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 Bajzert

Realizacja planu finansowego za okres 01.01 - 31.12.2024 r.

Upiływ czasu: 100%

Lp.	Wyszczególnienie	Plan		Wykonanie		Różnica (6-5) [zł]	Wskaźniki	
		Koszty [zł]	Przychody [zł]	Koszty [zł]	Przychody [zł]		Koszty (5:3) [%]	Przychody (6:4) [%]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Przychody								
1.	Przychód ze stawki eksploatacyjnej		12 860 000		12 826 178,13			99,74
2.	Przychód z lokali użytkowych		1 500 000		1 860 157,90			124,01
3.	Przychód pozostały		950 000		1 236 321,40			130,14
Razem			15 310 000,00		15 922 657,43			104,00
Koszty zarządzania								
4.	Płace z narzutami ogółem	6 490 000		6 276 411,06			96,71	
5.	Materiały Zarządu	135 000		80 423,12			59,57	
6.	Usługi bankowe	65 000		57 425,76			88,35	
7.	Płace Rady Nadzorczej	253 000		244 827,70			96,77	
8.	Płace Rad Osiedlowych	298 000		294 466,60			98,81	
9.	Usługi telekomunik. i pocztowe - Zarząd	130 000		114 246,55			87,88	
10.	Usługi informatyczne	110 000		101 061,28			91,87	
11.	Ogłoszenia prasowe	12 000		8 822,84			73,52	
12.	Obsługa prawna	140 000		105 159,50			75,11	
13.	Zastępstwa procesowe i windykacja	95 000		57 288,21			60,30	
14.	Odpis na fundusz socjalny i PFRON	270 000		281 656,81			104,32	
15.	Amortyzacja - Zarząd	25 000		8 098,96			32,40	
16.	Portierzy - usługa	100 000		93 402,65			93,40	
17.	Centralne ogrzewanie, c.w., z.w. - Zarząd	60 000		64 748,02			107,91	
18.	Pozostałe koszty zarządzania	380 000		287 182,17			75,57	
Razem		8 563 000,00		8 075 221,23			94,30	
Koszty eksploatacji podstawowej								
19.	Zużycie materiałów	430 000		334 044,96			77,68	
20.	Konserwacje	420 000		277 223,25			66,01	
21.	Ubezpieczenia rzeczowe	320 000		294 732,00			92,10	
22.	Sprzątanie na zlecenie	2 800 000		2 647 706,24			94,56	
23.	Utrzymanie zieleni	600 000		562 615,48			93,77	
24.	C.o., c.w., z.w. - lokale własne	80 000		88 598,92			110,75	
25.	Energia elektryczna	350 000		305 852,72			87,39	
26.	Pogotowie lokatorskie	150 000		146 493,81			97,66	
27.	Pogotowie lokatorskie - dla lok. użytkowych	2 000		1 244,04			62,20	
28.	Amortyzacja - Osiedla mieszkania	190 000		181 494,24			95,52	
29.	Dezynsekcja, deratyzacja	50 000		65 585,94			131,17	
30.	Usługi kominiarskie i p.poż.	87 000		75 622,29			86,92	
31.	Szkolenia, badania okresowe, delegacje	65 000		61 658,15			94,86	
32.	Ekwiwalent za odzież, pranie	53 000		24 704,50			46,61	
33.	Przegląd instalacji gazowych	130 000		123 675,80			95,14	
34.	Usługi telekomunikacyjne i pocztowe - Osiedla	38 000		27 536,21			72,46	
35.	Pomiary elektryczne	50 000		0,00			0,00	
36.	Remonty w lokalach użytkowych	380 000		127 221,27			35,34	
37.	Amortyzacja lokali użytkowych	110 000		98 777,73			89,80	
38.	Pozostałe koszty	500 000		559 429,13			111,89	
Razem		6 785 000,00		6 004 216,68			88,49	
Koszty i przychody - razem		15 348 000,00	15 310 000,00	14 079 437,81	15 922 657,43	1 843 219,52	91,73	104,00
39.	Odpis na fundusz remontowy	6 880 000	6 880 000	6 894 748,98	6 894 748,98	0,00	100,21	100,21
40.	Odpis na docieplenia	570	570	571,20	571,20	0,00	100,21	100,21
41.	Fundusz wymiany dźwigów	246 000	246 000	248 571,92	248 571,92	0,00	101,06	101,05
42.	Domofony	140 000	140 000	271 013,34	134 998,89	-136 014,45	193,58	96,43
43.	Dźwigi	470 000	470 000	449 534,96	311 149,54	-138 385,42	95,65	66,20
44.	Podatki	990 000	990 000	946 361,61	967 754,67	21 393,06	95,59	97,75
45.	Centralne ogrzewanie	9 500 000	9 500 000	12 056 410,23	12 056 410,23	0,00	126,91	126,91
46.	Ciepła woda	4 400 000	4 400 000	6 352 915,46	6 352 915,46	0,00	144,38	144,38
47.	Ryczałt za gaz	270 000	270 000	262 948,61	280 991,30	18 042,69	97,39	104,07
48.	Woda i kanalizacja	5 200 000	5 200 000	5 785 299,69	5 700 471,39	-84 828,30	111,26	109,62
49.	Wywóz śmieci	4 400 000	4 400 000	4 224 295,77	4 177 773,65	-46 522,12	96,01	94,95
Razem		32 496 570,00	32 496 570,00	37 492 671,77	37 126 357,23	-366 314,54	115,37	114,25
50.	Przychody finansowe		320 000		647 649,07			202,39
	Pozostałe przychody operacyjne		170 000		300 417,91			176,72
51.	Pozostałe koszty operacyjne	220 000		346 250,30			156,93	
	Koszty finansowe	30 000		16 929,88			56,43	
Razem		250 000,00	490 000,00	362 180,18	948 066,98	585 886,80	144,87	193,48
Ogółem		48 094 570,00	48 296 570,00	51 934 289,86	53 997 081,64	2 062 791,78	107,98	111,80

Szczecin, dnia 07.02.2025 r.

145

Z-ca Prezesa Gł. Ksi.owy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Hanna Kojcik

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

PREZES ZARZĄDU
SM. KOWARZ
mgr Miroslaw Bajzert

Zestawienie zbiorcze - Wykonanie planu remontów za IV kwartały 2024 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	837 900	671 421	105 000	62 500	0	0	40 000	15 393	0	0	79 200	83 484	1 062 100	832 798
2.	Roboty elektryczne	406 000	361 059	122 000	116 667	0	0	0	0	166 000	165 384	0	0	694 000	643 110
3.	Remonty dźwigów	101 000	121 222	0	0	3 000	2 257	4 500	799	17 000	61 780	4 500	3 233	130 000	189 292
4.	Roboty ślusarskie	133 000	139 242	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133 000	139 242
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	499 500	226 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	499 500	226 160
6.	Roboty posadzkarskie	772 500	770 131	234 000	235 000	570 000	591 154	50 000	48 879	28 000	9 504	0	0	577 500	284 543
7.	Roboty brukarskie	35 000	35 916	0	0	0	0	0	0	694 000	669 517	0	0	2 361 000	2 377 652
8.	Roboty stolarskie	18 000	16 406	0	0	10 000	8 554	38 000	19 000	0	0	0	0	35 000	35 916
9.	Roboty p.poż	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66 000	43 960
10.	Roboty dekarские	706 000	673 200	0	0	265 000	277 182	296 000	249 000	175 000	162 000	181 500	180 000	1 623 500	1 541 382
11.	Roboty malarskie	0	0	0	0	31 000	17 960	85 000	86 350	0	0	0	0	116 000	104 310
12.	Wymiana wodomierzy	28 000	19 734	0	0	133 000	70 518	0	0	151 000	108 007	0	0	312 000	198 259
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	22 097	0	0	0	0	0	0	0	8 476	0	2 000	0	32 573
14.	Wymiana dźwigów	410 000	367 200	0	0	0	0	0	0	0	0	400 000	397 911	810 000	765 111
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	13 827	0	0	0	4 256	0	1 418	0	6 029	0	2 871	0	28 401
16.	Roboty awaryjne	21 000	126 079	5 000	0	10 000	11 183	10 000	3 380	20 000	42 005	5 000	31 166	71 000	213 813
17.	Prace zbiorcze osiedla	264 000	329 304	0	0	74 000	0	18 500	18 450	0	0	0	0	356 500	347 754
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Prace remontowe spółdzielni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		4 231 900	3 892 999	466 000	414 167	1 096 000	983 064	632 500	554 519	1 251 000	1 232 702	670 200	700 665	8 347 600	7 778 116

Z-ca Prezesa Gł. Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOPALNIA"

mgr Mirosław Bajda

Lokale użytkowe - wykonanie za IV kwartały 2024 r.

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
1	Pl. Zwycięstwa 5A (sklep jubilerski)	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	kpl.	1	32 000 zł	32 050 zł
2	ul. Potulicka 40 (DPS)	Ekspertyza i naprawa kładki	szt.	1	100 000 zł	0 zł
3	ul. Potulicka 33A (Komornik)	Remont schodów	kpl.	1	53 000 zł	39 000 zł
4	ul. Potulicka 31A-C	Wykonanie ogrodzenia przy schodach	kpl.	1	20 000 zł	18 204 zł
5	ul. Potulicka 31A-C	Ekspertyza muru oporowego	szt.	1	6 000 zł	4 920 zł
6	Zespół garażowy (Ruska-Frysztacka)	Remont instalacji elektrycznej wraz z opomiarowaniem	szt.	22	35 000 zł	30 500 zł
7	Mieszka I 103 (Szkoła Tańca)	Naprawa schodów	kpl.	1	110 000 zł	45 300 zł
RAZEM					356 000 zł	169 974 zł

Prace obciążające fundusz zasobowy w roku 2024

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
1.	ul. Ruska 22-23A	Budowa miejsc postojowych	szt.	10	25 000 zł	25 135 zł
2.	ul. 9 Maja 86	Remont miejsc postojowych	szt.	15	110 000 zł	109 600 zł
3.	ul. 9 Maja 17	Budowa miejsc postojowych	szt.	15	325 000 zł	335 000 zł
4.	ul. Ruska (między garażami)	Remont nawierzchni	m2	270	131 000 zł	131 100 zł
5.	ul. 9 Maja 17	Utwardzenie terenu pod pojemniki	m2	22	11 000 zł	10 950 zł
6.	Plac Seniora	Umocnienie skarpy	kpl.	1	9 000 zł	8 500 zł
RAZEM					611 000 zł	620 285 zł

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Inżynierskich
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Mirosław Bajzer

14.03.2025

Prace inwestycyjne w roku 2024 - wykonanie za IV kwartały 2024

Lp.	Adres robót	Nr działki, obręb	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Wartość robót w roku 2024 Plan [zł]	Wykonanie	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	9 Maja 84	64/30, 64/1 i 64/7	Budynek mieszkalno-usługowy	szt.	1	13 800 000,00 zł	9 811 750,00 zł	

148

Z-ca Prezesa Gł. Komisji ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDKU
mgr *Halina Rójsnik*

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

PREZES ZARZĄDKU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr *Miroslaw Bajzert*

OSIEDLE "WZGÓRZE HETMAŃSKIE"

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	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	WH I	I	9 MAJA 12-18	Wymiana zaworów gazowych podł. i lok.	szt.	72	92 000	71 000	I-II	Prace zak. odborem.
2	WH II	I	9 MAJA 19-25	Wymiana zaworów gazowych podł. i lok.	szt.	72	92 000	78 612	I-II	Prace zak. odborem.
3	WH II	I	9 MAJA 27-33	Wymiana zaworów gazowych podł. i lok.	szt.	72	92 000	71 000	I-II	Prace zak. odborem.
4	WH II	I	9 MAJA 35-41	Wymiana zaworów gazowych podł. i lok.	szt.	72	92 000	71 000	I-II	Prace zak. odborem.
5	WH II	I	9 MAJA 44-50	Wymiana zaworów gazowych podł. i lok.	szt.	72	92 000	78 235	I-II	Prace zak. odborem.
6	WH III	I	MILCZAŃSKA 34-43	Wymiana zaworów gazowych podł. i lok. + projekt	szt.	133	240 000	236 166	I-III	Prace zak. odborem.
7	WH I	I	9 MAJA 1	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	4 000	0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
8	WH I	I	9 MAJA 6	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	7 800	7 500	I-II	Prace zak. odborem.
9	WH I	I	9 MAJA 7	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	4 000	0	I-II	Prace zak. odborem.
10	WH I	I	9 MAJA 10	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	2 000	0	I-II	Prace zak. odborem.
11	WH II	I	9 MAJA 12-18	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	9 000	0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
12	WH II	I	9 MAJA 15-15F	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	14 000	0	I-II	Prace zak. odborem.
13	WH II	I	9 MAJA 19-25	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	11 000	17 100	I-II	Prace zak. odborem.
14	WH II	I	9 MAJA 20-26	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	18 000	6 649	I-II	Prace zak. odborem.
15	WH II	I	9 MAJA 27-33	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	7 000	0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
16	WH II	I	9 MAJA 28-34	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	4 000	0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
17	WH II	I	9 MAJA 35-41	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	4 000	0	I-II	Prace zak. odborem.
18	WH II	I	9 MAJA 36-42	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	7 000	6 691	I-II	Prace w trakcie realizacji.
19	WH II	I	9 MAJA 44-50	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	3 300	0	I-II	Prace zak. odborem.
20	WH II	I	9 MAJA 52-58	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	18 000	0	I-II	Prace zak. odborem.
21	WH II	I	9 MAJA 60-66	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	4 000	0	I-II	Prace zak. odborem.
22	WH II	I	9 MAJA 68-74	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	9 000	9 884	I-II	Prace zak. odborem.
23	WH II	I	9 MAJA 78-82	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	4 000	9 884	I-II	Prace zak. odborem.
24	WH III	I	RUSKA 18-21	Modernizacja węzła cieplnego	kol.	1	7 800	7 500	I-II	Prace zak. odborem.
Razem							837 900	671 421		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	WH III	E	POWSTANCÓW WŁKP. 49-51C	Wymiana inst. elektr. wewn. od TG do mieszkań	kol.	3	174 000	147 968	I-II	Prace zak. odborem.
2	WH II	E	9 MAJA 19-25	Wymiana inst. elektr. wewn. od TG do mieszkań	kol.	4	232 000	213 691	I-II	Prace zak. odborem.
Razem							406 000	361 659		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	WH I	RD	OSIEDLE "WH I"	Remonty dźwigów			45 000	67 654		
2	WH I	RD	9 MAJA 5	Wymiana wadziarki	kol.	1	28 000	26 352	I-II	Prace zak. odborem.
3	WH I	RD	LEGNICKA 2	Wymiana wadziarki	kol.	1	28 000	27 216	II-IV	Prace zak. odborem.
Razem							161 000	121 222		
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE										
1	WH I	S	9 MAJA 1	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
2	WH I	S	9 MAJA 2	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
3	WH I	S	9 MAJA 3	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
4	WH I	S	9 MAJA 5	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
5	WH I	S	9 MAJA 6	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
6	WH I	S	9 MAJA 7	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
7	WH I	S	9 MAJA 8	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
8	WH I	S	9 MAJA 10	Wymiana drzwi do komory wypowoi	szt.	1	7 500	7 409	I-II	Prace zak. odborem.
9	WH II	S	RUSKA 22-23A	Montaż modułowej windy klatkowej	kol.	1	73 000	79 970	III	Prace zak. odborem.
Razem							113 000	139 242		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	WH III	T	LEGNICKA 13-16	Naprawa elewacji.	m2	980	392 000	124 175	II-III	Prace zak. odborem.
2	WH III	T	LEGNICKA 17-20	Budowa osłony śmietnikowej	szt.	1	30 000	31 980	II-III	Prace zak. odborem.
3	WH I	T	LEGNICKA 3	Remont przybudówek	szt.	1	36 000	35 900	II-III	Prace zak. odborem.
4	WH II	T	9 MAJA 42A-D	Remont muru oporowego	kol.	1	24 000	16 805	I-II	Prace zak. odborem.
5	WH I	T	DUNKOWSKIEGO 2B	Naprawa elewacji.	szt.	1	17 500	17 500	III-IV	Prace zak. odborem.
Razem							499 500	226 180		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	WH I	P	CZESTOCHOWSKA 2-10	Remont balkonów.	szt.	35	612 900	605 631	II-III	Prace zak. odborem.
2	WH I	P	LEGNICKA 2	Remont balkonów i tarasów.	szt.	13	160 000	164 600	II-III	Prace zak. odborem.
Razem							772 900	770 131		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE										
1	WH III	B	MILCZAŃSKA 34-43	Wykonanie nowego chodnika.	m2	50	20 000	19 680	II-III	Prace zak. odborem.
2	WH I	B	DUNKOWSKIEGO 2B	Remont schodów.	szt.	0.5	7 500	8 118	III-IV	Prace zak. odborem.
3	WH I	B	DUNKOWSKIEGO 30	Remont schodów.	szt.	0.5	7 500	8 118	III-IV	Prace zak. odborem.
Razem							35 000	35 816		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE										
1	WH III	S	LEGNICKA 13-16	Wymiana okien okienniczych	szt.	19	18 000	16 406	III-IV	Prace zak. odborem.
Razem							18 000	16 406		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	WH II	D	9 MAJA 35-41	Naprawa dachu i kominów	kol.	710	220 000	215 600	II-III	Prace zak. odborem.
2	WH III	D	LEGNICKA 13-16	Naprawa dachu i kominów	m2	710	242 000	215 000	II-III	Prace zak. odborem.
3	WH I	D	9 MAJA 42A-D	Naprawa dachu i kominów	m2	710	220 000	215 600	II-III	Prace zak. odborem.
4	WH II	D	RUSKA 22-23A	Wymiana nian	szt.	8	24 000	18 000	II-III	Prace zak. odborem.
Razem							708 000	673 200		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	WH III	W	RUSKA 15-18C	Wymiana wodomierzy	szt.	147	28 000	19 734	II-III	Prace zak. odborem.
Razem							28 000	19 734		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	WH	SO	OSIEDLE "WH"	Wymiana okien			0	22 097	I-IV	0
POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW										
1	WH I	WD	POWSTANCÓW WŁKP. 52	Wymiana dźwigów	szt.	2	410 000	367 200	I-II	Prace zak. odborem.
Razem							410 000	367 200		
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW										
1	WH		WH	Wymiana wodomierzy			0	13 827	0	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	WH	A	OSIEDLE "WH"	Wymiana wodomierzy			21 000	128 079	I-IV	0
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA WZGÓRZE HETMAŃSKIE										
Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
1	WH	PZ	9 MaJa 9 I 111	Demontaż i przeniesienie placu zabaw wraz z doposażeniem	kol.	1	144 000	211 309	I-IV	Prace zak. odborem.
2	WH	PZ	9 MaJa 9 I 111	Montaż modułowej windy śmietnikowej	kol.	1	120 000	117 993	I-IV	Prace zak. odborem.
Razem							264 000	329 304		

Opisem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót

PLAN WYKONANIE

4 231 900 zł 3 892 989 zł

149
Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK RZĄDU
mgr inż. Malina Wójcik

ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CI OŁONEK Z RZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES RZĄDU
mgr inż. Mirosław Bajzert

CUKROWA

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 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	C	I	CUKROWA 15-23	Wykonanie zsworów i szeregów podpiwnicznych	szk.	60	105 000	82 500	II-III	Prace zak. odbiorem.
				Razem			105 000	82 500		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	C	E	CUKROWA 25-31	Wymiana inst. elektr. wewn. od TŁ do mieszkań	kpł.	4	80 000	78 506	II-IV	Prace zak. odbiorem.
2	C	E	CUKROWA 25-31	Wym. przewod. oświetl. ił. schod. do latn. oświetl.	kpł.	4	25 000	23 504	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	C	E	CUKROWA 25-31	Wym. przew. oświetl. korytarzy i łazienek	kpł.	4	17 000	14 857	II-IV	Prace zak. odbiorem.
				Razem			122 000	116 867		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	C	P	CUKROWA 25-31	Remont balkonów.	szk.	15	234 000	235 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
				Razem			234 000	235 000		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	C	SO	OSIEDLE "CUKROWA"	Wzrost szkła			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	C	A	OSIEDLE "CUKROWA"	Wzrost szkła			5 000	0	I-IV	0

PLAN WYKONANIE

Osiedle OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót			485 000 zł	414 167 zł
---	--	--	------------	------------

Z-ca Prezesa Gminy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Kształtujących
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Julia Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOLEJARZ
mgr Mirosław Rąbko

OSIEDLE "USTRONIE"

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. 3 - REMONTY DZWIĞÓW											
1	U	RD	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	3 000	2 257	I-IV		
				Razem			3 000	2 257			
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE											
1	U	P	BORYNY 4-10	Remont balkonów	szk.	40	570 000	591 154	II-III	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			570 000	591 154			
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE											
1	U	S	INOWROCŁAWSKA 9-9B	Wymiana drzwi wejściowych	szk.	1	10 000	8 554	II-III	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			10 000	8 554			
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE											
1	U	D	WŁOŚCIANSKA 4-12	Naprawa dachu i kominów	m2	800	265 000	277 162	II-III	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			265 000	277 162			
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE											
1	U	M	BORYNY 4-10	Malowanie elewacji między balkonami	m2	343	31 000	17 660	II-III	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			31 000	17 660			
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY											
1	U	W	WŁOŚCIANSKA 4-12	Wymiana wodomierzy	szk.	120	22 000	0	II-IV	Prace w trakcie realizacji.	
2	U	W	BORYNY 25-37	Wymiana wodomierzy	szk.	245	45 000	21 387	II-IV	Prace zak. odbiorom.	
3	U	W	DOBRYŃSKA 1-1B	Wymiana wodomierzy	szk.	120	22 000	16 468	II-IV	Prace zak. odbiorom.	
4	U	W	INOWROCŁAWSKA 12-12B	Wymiana wodomierzy	szk.	120	22 000	16 329	II-IV	Prace zak. odbiorom.	
5	U	W	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Wymiana wodomierzy	szk.	120	22 000	16 329	II-IV	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			133 000	70 518			
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ											
1	U	SO	OSIEDLE "USTRONIE"	wg. potrzeb			0	0	I-IV		
POZ. 16 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW											
1	U		OSIEDLE "USTRONIE"	Wymiana wodomierzy			0	4 258	0		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE											
1	U	A	OSIEDLE "USTRONIE"	wg. potrzeb			10 000	11 163	I-IV	0	
POZ. 17 - PRACE ZBIÓRCZE OSIEDLA											
1	U	PZ	Boryny 40-52, Włodciska 34-42	Projekt budowy miejsc postojowych	kpl.	1	50 000	0	II-III	Przelarg nieograniczony unieważniony	
2	U	PZ	Boryny 43	Rozbórka starych śmiełkownic i utworzenie terenu	szk.	1	24 000	0	II-III	0	
				Razem			74 000	0			

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót

1 096 000 zł 943 084 zł

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

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 - ROBOTY INSTALACYJNE											
1	S	I	KLEMENSIEWICZA 4-10	Modernizacja węzła C.O. i po rozdzielni	kpl.	1	40 000	15 393	III-IV	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			40 000	15 393			
POZ. 3 - REMONTY DZWIĞÓW											
1	S	RD	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	4 500	798	I-IV		
				Razem			4 500	798			
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE											
1	S	T	KLEMENSIEWICZA 12-16	Dokończanie pomieszczenia do nowego węzła c.o.	szk.	1	15 000	10 768		Prace zak. odbiorom.	
2	S	T	KLEMENSIEWICZA 4-10	Dokończanie pomieszczenia do nowego węzła c.o.	szk.	1	35 000	36 111		Prace zak. odbiorom.	
				Razem			50 000	46 879			
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE											
1	S	P	KLEMENSIEWICZA 15	Naprawa posadzki	kpl.	1	90 500	111 850	I-II	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			90 500	111 850			
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE											
1	S	S	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych	szk.	9	38 000	16 000	I-II	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			38 000	16 000			
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE											
1	S	D	KLEMENSIEWICZA 24-28	Naprawa dachu i kominów	m2	480	195 000	149 400	II-III	Prace zak. odbiorom.	
2	S	D	KLEMENSIEWICZA 20-22	Naprawa dachu i kominów	m2	340	101 000	99 600	II-III	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			296 000	249 000			
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE											
1	S	M	KLEMENSIEWICZA 15	Malowanie klatek schodowych	szk.	1	85 000	86 350	I-II	Prace zak. odbiorom.	
				Razem			85 000	86 350			
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ											
1	S	SO	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg. potrzeb			0	0	I-IV		
POZ. 16 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW											
1	S		OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	Wymiana wodomierzy			0	1 418			
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE											
1	S	A	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg. potrzeb			10 000	3 380	I-IV		
POZ. 17 - PRACE ZBIÓRCZE OSIEDLA											
1	S	PZ	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	Czyszczenie i udzielenie studni	szk.		18 500	18 450		Prace zak. odbiorom.	
				Razem			18 500	18 450			

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót

632 500 zł 564 519 zł

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

151

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Bajzert

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	S	E	POTULICKA 10-12A	Remont instalacji elektrycznej	szt.	4	168 000	165 364	II-IV	Prace zak. odbiorom.
Razem							168 000	165 364		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	Ś	RD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów	wg. potrzeb		17 000	61 780	I-IV	
Razem							17 000	61 780		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	Ś	T	POTULICKA 29	Nazwa podłogi	szt.	1	10 000	0	I-II	0
2	Ś	T	POTULICKA 40	Ekspert. za konstrukcję ścian oporowych i kładki	szt.	1	5 000	0	I-II	Prace zak. odbiorom.
3	Ś	T	POTULICKA 23-23B	Częściowa renowacja elewacji	szt.	1	10 000	9 504		Prace zak. odbiorom.
Razem							25 000	9 504		
POZ. 8 - ROBOTY POŚADZKARSKIE										
1	Ś	P	POTULICKA 23-23B	Remont balkonów.	szt.	25	320 000	310 741	II-III	Prace zak. odbiorom.
2	Ś	P	POTULICKA 40	Remont balkonów.	szt.	22	374 000	358 776	II-III	Prace zak. odbiorom.
Razem							694 000	669 517		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	Ś	D	POTULICKA 10-12A	Nazwa dachu i kominów	m2	530	175 000	162 000	II-III	Prace zak. odbiorom.
Razem							175 000	162 000		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	Ś	W	POTULICKA 27	Wymiana wodomierzy	szt.	149	27 000	20 686	II-IV	Prace zak. odbiorom.
2	Ś	W	POTULICKA 28	Wymiana wodomierzy	szt.	148	27 000	20 820	II-IV	Prace zak. odbiorom.
3	Ś	W	POTULICKA 40	Wymiana wodomierzy	szt.	446	81 000	54 934	III-IV	Prace zak. odbiorom.
4	Ś	W	PIEKARY 3A-3B	Wymiana wodomierzy	szt.	65	16 000	11 567	III-IV	Prace zak. odbiorom.
Razem							151 000	108 007		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	Ś	SO	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg. załącznik			0	6 476	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW										
1	Ś		OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Wymiana wodomierzy			0	6 029	0	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	Ś	A	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg. potrzeb			20 900	42 005	I-IV	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót 1 281 000 zł 1 232 702 zł

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	M	I	POWSTANÓW W WLP. 4-4B	Montaż odpowietrzenia instalacji c.o.	szt.	24	13 200	14 040	I-II	Prace zak. odbiorom.
2	M	I	POWSTANÓW W WLP. 5-5B	Montaż odpowietrzenia instalacji c.o.	szt.	24	13 200	13 264	I-II	Prace zak. odbiorom.
3	M	I	POWSTANÓW W WLP. 6-6B	Montaż odpowietrzenia instalacji c.o.	szt.	24	13 200	14 040	I-II	Prace zak. odbiorom.
4	M	I	POWSTANÓW W WLP. 7-7B	Montaż odpowietrzenia instalacji c.o.	szt.	24	13 200	14 040	I-II	Prace zak. odbiorom.
5	M	I	POWSTANÓW W WLP. 8-8B	Montaż odpowietrzenia instalacji c.o.	szt.	24	13 200	14 040	I-II	Prace zak. odbiorom.
6	M	I	POWSTANÓW W WLP. 9-9B	Montaż odpowietrzenia instalacji c.o.	szt.	24	13 200	14 040	I-II	Prace zak. odbiorom.
Razem							79 200	83 484		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	M	RD	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów	wg. potrzeb		4 500	3 233	I-IV	
Razem							4 500	3 233		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	M	D	POWSTANÓW WLP. 9-9B	Remont i konserwacja dachu	m2	650	181 500	180 000	II-III	Prace zak. odbiorom.
Razem							181 500	180 000		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	M	SO	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg. załącznik			0	2 000	I-IV	0
POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW										
1	M	WD	MIESZKA I 104	Wymiana dźwigu.	szt.	1	200 000	139 675	III	Prace zak. odbiorom.
2	M	WD	MIESZKA I 106	Wymiana dźwigu.	szt.	1	200 000	268 336	III	Prace zak. odbiorom.
Razem							400 000	408 011		
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW										
1	M		OSIEDLE "MIESZKA I"	Wymiana wodomierzy			0	2 871		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	M	A	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg. potrzeb			5 000	31 166	I-IV	0

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót 670 200 zł 700 655 zł

Ogółem ŚM "Kielisz" 8 347 600 zł 7 778 116 zł

Z-ca Prezesa Gł. Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Włocławek

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

PREZES ZARZĄDU
M. "KIELISZ"
mgr inż. Mirosław Bajzert

PRACE AWARYJNE - WZÓRZE HETMAŃSKIE I								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Dunikowski 28	0,0542	379,07					
2.	Dunikowski 30	0,0540	378,15					
3.	9 Maja 1	0,0331	371,35					
4.	9 Maja 2	0,0526	368,11					
5.	9 Maja 3	0,0531	371,52	Plombowanie gazonierzy	160,00	8111500856	10.04.2024	
6.	9 Maja 5	0,0530	370,72	Plombowanie gazonierzy	146,00	8111521949	28.05.2024	
7.	9 Maja 6	0,0527	369,17	Wykonanie hydroizolacji balkonu (6,00)	9 180,00	31/07/2024	15.07.2024	
8.	9 Maja 7	0,0530	371,32					
9.	9 Maja 8	0,0529	370,11					
10.	9 Maja 10	0,0524	367,04	Plombowanie gazonierzy	160,00	8111508548	26.04.2024	
11.	Czestochowska 2-10	0,1466	1 026,31					
12.	Powstańców Wlkp. 52	0,0542	379,52					
13.	Powstańców Wlkp. 53	0,0545	381,27	Usunięcie skutków awarii kanalizacji sanitarnej	37 788,00	1/09/24, 2/09/24	5.09.2024., 05.09.2024.	
				Naprawa spustu dachowego	1 944,00	59/12/2024	23.12.2024.	
14.	Powstańców Wlkp. 54	0,0540	378,10					
15.	Leśnicka 1	0,0532	372,72					
16.	Leśnicka 2	0,0530	371,14					
17.	Leśnicka 3	0,0535	374,28	Udrożnienie kanalizacji	1 512,00	190/05/2024	31.05.2024	
				Usunięcie awarii inst. kanaliz.	14 580,00	142/144/2024	18.12.2024	
		1,0000	7 000,00		65 470,00			
			7 000,00					

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KONIEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

PRACE AWARYJNE - WZDROŻE HETMAŃSKIE II								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	9 Maja 9h-9l	0,0215	150,76	Udrożnienie kanalizacji	1 256,00	F240516	28.05.2024	
				Udrożnienie kanalizacji pod kontrolą kamery	832,50	304/08/2024	21.08.2024	
				Remont chodnika	6 888,00	3/10/2024	02.10.2024	
2.	9 Maja 9-9G	0,1084	758,53	Usunięcie wawrui instalacji C.O.	1 728,00	139/2024	04.12.2024	
3.	9 Maja 11-11B	0,0322	225,57	Udrożnienie kanalizacji	1 884,00	F240516	28.05.2024	
				Naprawa drogi	6 125,00	6/09/2024	16.09.2024	
4.	9 Maja 12-12	0,0532	372,55					
5.	9 Maja 13-13F	0,0948	663,72					
6.	9 Maja 19-25	0,0532	372,55					
7.	9 Maja 20-26	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	639,00	8111518858, 8111523155	23.05.2024, 29.05.2024	
				Udrożnienie kanalizacji	628,62	F240516	28.05.2024	
8.	9 Maja 27-33	0,0532	372,55	Udrożnienie kanalizacji	554,00	47/2024	10.04.2024	
9.	9 Maja 28-34	0,0532	372,55					
10.	9 Maja 35-41	0,0532	372,55	Czyszczenie instalacji sanitarnej (39/2)	994,50	302/08/2024	13.08.2024	
11.	9 Maja 36-42	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	493,00	8111518858, 8111523164	23.05.2024, 29.05.2024	
12.	9 Maja 44-50	0,0532	372,55					
13.	9 Maja 52-58	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	365,19	8111520458	24.05.2024	
14.	9 Maja 60-66	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	132,48	8111524159	03.06.2024	
15.	9 Maja 68-74	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	292,48	8111508593, 8111523727	29.04.2024, 07.06.2024	
16.	9 Maja 76-82	0,0532	372,55					
17.	9 Maja 42A-D	0,0522	365,63	Udrożnienie kanalizacji	628,63	F240516	28.05.2024	
				Czyszczenie instalacji kanalizacyjnej	724,50	303/08/2024	21.08.2024	
18.	Ruska 22-23a	0,0522	365,18	Uszczelnienie przebiegu Inst. C.W.	8 891,00	FA/293/2024	27.05.2024	
				Remont utwardzenia	16 082,00	923/2024	07.11.2024	
		1,0000	7 000,00		47 138,90			
			7 000,00					

Z-ca Prezesa C.J. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

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

PRZEDSIĘSIEMNIENIE
S.M. POLEJARZ
mgr Mirosław Bala

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE III								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Ruska 33a-33g	0,0539	377,29					
2.	Przystań 5-8	0,0519	363,04					
3.	Milczarka 34-43	0,1070	746,71	Naprawa drogi	8 610,00	FS/2/09/2024	16.09.2024.	
4.	Powstańców Wlkp. 49-51C	0,1871	1 309,76					
5.	Legnica 4-7	0,0531	371,52					
6.	Legnica 9-12	0,0531	371,52	Plombowanie gazomierzy Remont ścian płwnic	132,48 3 000,00	8111526456 FVS/9/12/2024	07.06.2024 11.12.2024.	
7.	Legnica 13-16	0,0531	371,52					
8.	Legnica 17-20	0,0531	371,52					
9.	Ruska 25-35C	0,0531	371,52					
10.	Ruska 38-21	0,0531	371,52					
11.	Ruska 33-33C	0,0535	374,41					
12.	Ruska 34-34C	0,0535	374,41	Usunięcie awarii na instalacji C.O.	1 728,00	85/2024	01.08.2024.	
13.	Ruska 35-35C	0,0530	371,26					
14.	Ruska 13-14A	0,0402	281,20					
15.	Ruska 1A 1B 1C	0,0783	548,09					
16.	Pracownia instalacyjna	0,0039	22,84					
		1,0000	7 000,00		13 470,48			

7 000,00

126 079,38

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

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków
PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Bajzer

PRACE AWARYJNE - CUKROWA								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Cukrowa 15-23	0,9594	1 797,07					
2.	Cukrowa 25-31	0,2875	1 437,66					
3.	Cukrowa 33-43	0,9531	1 765,27					
		1,0000	5 000,00		0,00			

5 000,00

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr *Hanna Wójcik*

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. *Joanta Tomków*

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr *Mirko Bajzert*

PRACE AWARYJNE - USTRONIE								
Lp.	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Włodzisławska 34-42	0,0463	463,01					
2.	Włodzisławska 24-32	0,0463	463,01					
3.	Włodzisławska 14-22	0,0463	463,01					
4.	Włodzisławska 4-12	0,0463	463,01					
5.	Boriny 4-10	0,0415	415,48					
6.	Boriny 12-24	0,0709	708,53	Plombowanie zmiernicy W. mierny zaworów kulowych	160,00 2.147,00	8111506248 F 0000093/24	23.04.2024 30.07.2024	
7.	Boriny 28-30	0,0232	292,27					
8.	Boriny 32-38	0,0415	415,48					
9.	Boriny 40-44	0,0292	292,27					
10.	Boriny 46-52	0,0415	415,48					
11.	Boriny 54	0,0407	401,56	Uszczelnienie instalacji gazowej: Plombowanie gazomierzy	1.512,00 150,00	07/03/2024 8111504839	25.03.2024 19.04.2024	
12.	Boriny 56	0,0401	401,49					
13.	Boriny 25-29	0,0321	320,77					
14.	Boriny 31-37	0,0420	420,40					
15.	Boriny 89-43	0,0275	275,03					
16.	Boriny 45-53	0,0359	359,42					
17.	Świętowa 8-13	0,0590	689,69	Naprawa chodnika	2.829,00	PS/4/11/2024	18.11.2024	
18.	Debrzyńska 1-1B	0,0371	371,33					
19.	Budziżyńska 35-36	0,0189	188,59	Usunięcie uszkodzeń t. niku	1.300,00	16/2024	20.06.2024	
20.	Inowrocławska 8-8B	0,0371	371,33	Wykonanie projektu wym. Balustrad balk.	3.075,00	03/12/2024	29.12.2024	
21.	Inowrocławska 9-9B	0,0371	371,33					
22.	Inowrocławska 10-10B	0,0352	352,23					
23.	Inowrocławska 12-12B	0,0362	361,78					
24.	Inowrocławska 11-11B	0,0352	352,23					
25.	Budziżyńska 38-40	0,0371	371,33					
		1,0000	10.000,00		11.183,00			

10.000,00

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik 157

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.A. "KOLNARZ"

mgr Mirosław Bajt

PRACE AWARYJNE - ŚMOLANSKA								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Klęmentsiewicz 20-22	0,0880	879,84					
2.	Klęmentsiewicz 12-16	0,1320	1 319,76	Naprawa balustrady (m. 14/9)	2 300,00	PV5/1/02/2024	28.02.2024	
3.	Klęmentsiewicz 18	0,1694	1 693,63	Zamówienie drzwi w nebudówce dachu	1 080,00	2/01/2024	22.02.2024	
4.	Klęmentsiewicz 17	0,1694	1 693,63					
5.	Klęmentsiewicz 4-10	0,1408	1 407,74					
6.	Klęmentsiewicz 15	0,1686	1 685,66					
7.	Klęmentsiewicz 24-28	0,1320	1 319,76					
		1,0000	10 000,00		3 380,00			

Z-ca Prezesa Gł. Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

PRACE AWARYJNE - ŚRÓDMIESIĘCIE								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Drzymały 16	0,0161	922,08					
2.	3-go Maja 24-24a	0,0185	370,28	Uszczelnienie instalacji gazowej (24/9)	756,00	09/01/2024	23.01.2024	
3.	Łokietka 19-19b	0,0508	1 005,98	Wymiana obróbek blacharskich Plombowanie gazomierzy Usunięcie nieszczelności Inst. gaz. (19B/4)	6 918,00 160,00 1 296,00	13/04/2024 8111534319 03/07/2024	02.04.2024 24.06.2024 24.07.2024	
4.	Kaszubska 27C-27D	0,0255	509,31					
5.	Kaszubska 27-27B	0,0702	1 404,06					
6.	Plac Zwycięstwa 5-5A	0,0338	676,01					
7.	Potulicka 9	0,0466	932,13					
8.	Potulicka 10-12A	0,0455	910,16					
9.	Potulicka 23-23B	0,0342	684,68	Naprawa drogi	437,60	12/03/2024	15.03.2024	
10.	Potulicka 24-24B	0,0342	684,68	Naprawa drogi Uszczelnienie inst. gazowej z wym. zawor. Plombowanie gazomierzy	437,60 3 348,00 561,00	12/03/2024 01.05.07/12/2024 811636593 811636589	15.03.2024 23.12.2024 27.12.2024	
11.	Potulicka 25	0,0439	878,68					
12.	Plac Zwycięstwa 4	0,0169	337,68	Wymiana odcinka instalacji	2 000,00	12/2024	15.11.2024	
13.	Potulicka 26	0,0440	879,66	Naprawa drogi	562,21	12/03/2024	15.03.2024	
14.	Potulicka 27	0,0440	879,66	Naprawa drogi Docieplenie ościeży	562,21 2 700,00	12/03/2024 5/04/2024	15.03.2024 17.04.2024	
15.	Potulicka 28	0,0434	868,04	Naprawa drogi	562,21	12/03/2024	15.03.2024	
16.	Potulicka 29	0,0690	1 380,27	Naprawa drogi	882,17	12/03/2024	15.03.2024	
17.	Potulicka 40	0,1751	3 501,47					
18.	Potulicka 31A-31C	0,0371	742,25	Ekspertyza muru oporowego	2 374,00	34/09/2024	05.09.2024	
19.	Potulicka 33-33B	0,0444	888,32	Ekspertyza muru oporowego	2 374,00	34/09/2024	05.09.2024	
20.	Potulicka 14-17A	0,0803	1 606,87	Naprawa nawierzchni Uszczelnienie dachu	14 514,00 2 160,00	FS 4/08/2024 42/08/2024	05.08.2024 14.08.2024	
21.	Piekary 3A-3B	0,0268	536,74					
		1,0000	20 000,00		42 005,00			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr Halina Wójcik

159

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDKU
S.N. "KODIARZ"

mgr Mirosław Bajzer

PRACE AWARYJNE - MIESZKA I								
Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Mieszka I-go 102	0,1116	554,98	Uszczerbienie instalacji gazowej	1 512,00	02/01/2024	08.01.2024	
2.	Mieszka I-go 104	0,1116	557,75					
3.	Mieszka I-go 106	0,1115	557,75					
4.	Powstańców Wlkp. 4-4B	0,1080	539,96	Naprawa ściany altany śmietnikowej	2 875,00	FVS/2/12/2024	04.12.2024	
5.	Powstańców Wlkp. 5-5B	0,1080	539,96	Naprawa ściany altany śmietnikowej	2 875,00	FVS/2/12/2024	04.12.2024	
6.	Powstańców Wlkp. 6-6B	0,1054	527,16	Naprawa drogi	1 574,00	11/03/2024	15.03.2024	
7.	Powstańców Wlkp. 7-7B	0,1080	539,96					
8.	Powstańców Wlkp. 8-8B	0,1080	539,96	Naprawa ściany altany śmietnikowej	2 875,00	FVS/2/12/2024	04.12.2024	
9.	Powstańców Wlkp. 9-9B	0,1080	539,96	Remont uzienienia	16 580,00	923/2024	07.11.2024	
				Naprawa ściany altany śmietnikowej	2 875,00	FVS/2/12/2024	04.12.2024	
10.	Powstańców Wlkp. 4c/ 1-8	0,0205	102,55					
		1,0000	5 000,00		31 166,00			

Z-ca Prezesa Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mironław Balcerek

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Szczecinie**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ" w Szczecinie, ul. 9 Maja 17, 70-136 Szczecin („Spółdzielnia”) na, które składa się:

- ✓ wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- ✓ bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 z sumą aktywów i pasywów 90 466 059,35 zł,
- ✓ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024 do 31.12.2024, wykazujący wynik finansowy (zysk) 1 681 087,59 zł,
- ✓ zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 132 655,99 zł,
- ✓ rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2024 do 31.12.2024 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 416 056,35 zł,
- ✓ oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

(„sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zmianami) 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 Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zmianami). 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 „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zm., 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 etyki. 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 2023 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej Przedsiębiorstwo Usługowe

Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH” Sp. z o.o. w Pile, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 20.03.2024 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 i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2024 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

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.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Informacja o niedopełnieniu przez Spółdzielnię obowiązków określonych w art. 69 Ustawy o rachunkowości

Nie dotyczy

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Bożena Kłos.

Działający w imieniu Kancelaria Audytorsko-Księgowa Bożena Kłos z siedzibą w 70-404 Szczecin, ul. Monte Cassino 24, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3288 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

[podpis kluczowego biegłego rewidenta]

Bożena Kłos, nr w rejestrze 10254

[Imię, nazwisko, nr w rejestrze]

Szczecin, 18 marca 2025 roku

[Miejscowość; data sporządzenia sprawozdania z badania]

**Bożena
Kłos**

Elektronicznie
podpisany przez
Bożena Kłos
Data: 2025.03.18
13:40:46 +01'00'

Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.

**Uchwała 10/2025
z dnia 14 kwietnia 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

§ 1

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w 2024 r., Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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.

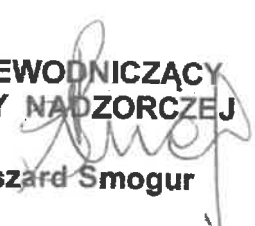
§ 3

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 2024 rok**

Szczecin, kwiecień 2025 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 za 2024 i 2025 rok	6
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2023 rok	7
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu.....	7
9. Wnioski końcowe	8

1. Uwagi wstępne

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

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. 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 10 czerwca 2024 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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

2. Skład Rady Nadzorczej

- | | | |
|----|-------------------------|---|
| 1. | p. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej
– Przewodniczący Komisji
Członkowsko - Regulaminowej |
| 2. | p. Krzysztof Kujawski | – Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
– Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 3. | p. Halina Siewiorek | – Sekretarz |
| 4. | p. Nela Stolarczyk | – Przewodnicząca Komisji
Inwestycyjno - Remontowej |
| 5. | p. Barbara Cieślak | – Członek |
| 6. | p. Hanna Matusz | – Członek |
| 7. | p. Magdalena Janiak | – Członek |
| 8. | p. Magdalena Stróżewska | – Członek |
| 9. | p. 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 21-27.05.2024 roku.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła:

- 16 posiedzeń plenarnych,
- 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 2024 roku podjęła 25 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 2024, 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.

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 2025 rok),
- zatwierdzenie korekt planu remontowego na 2024 rok
- uchwałę zmieniającą regulamin wynagradzania członków Zarządu

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

- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2024 r., windykacji zaległości w 2024 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 rozpoczęła kontrolę i analizę wszystkich aspektów związanych z działaniem fotowoltaiki w zasobach SM Kolejorz. Kontrola zakończona została w 2025 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na prace remontowe oraz wynajem lokali użytkowych, a także w przetargach dotyczących zbycia lokali mieszkalnych.

6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2024 i 2025 rok

Rada Nadzorcza SM „Kolejorz”, w 2024 r. uchwałą nr 25/2024 z dnia 16.12.2024 r. dokonała wyboru biegłego rewidenta – Kancelarię Audytorsko – Księgową Bożena Kłos z siedzibą w Szczecinie.

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 p. Tadeusza Stefka, stwierdziła, 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 2024 roku Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

- Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
- Jolanta Tomków – Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych,
 członek Zarządu
- Halina Wójcik – Z-ca Prezesa, Główna Księgowa,
 członek Zarządu

Rada Nadzorcza pragnie podkreślić, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” pracuje w niezmiennym składzie od kwietnia 2012 r. Umożliwia to stabilną i rzetelną pracę i współpracę.

Uchwałami nr 3/2025 oraz 4/2025 Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedłożone przez Zarząd do zaakceptowania sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 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:

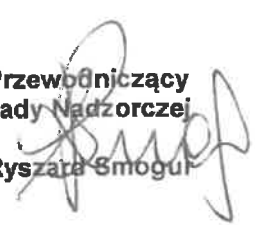
- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- składanie przez Zarząd comiesięcznych raportów z zaawansowania prac na inwestycji przy ul. 9 Maja 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 finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2024 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok,
- uchwalenie proponowanych zmian do Statutu Spółdzielni.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Halina Siewiorek

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Ryszard Smogul

Podjęcie uchwał w sprawach:

- a) **Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 r.**
- b) **Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**
- c) **Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 r.**
- d) **Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.**

**Uchwała nr 4/2025
z dnia 24 marca 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 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 2024 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2024;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2024;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2024, 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 2024.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

**Uchwała nr 3/2025
z dnia 24 marca 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2024.

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 2024 składającym się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 90 466 059,35 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć złotych i 35/100),
- 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 2024;

stwierdza, że w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2024, 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 2024.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Uchwała nr.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2024 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 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 2024.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2025 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 Szepażyto
radca prawny

Uchwała nr.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 90 466 059,35 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć złotych 35/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2024 zamykający się zyskiem netto 1 681 087,59 zł (słownie: jeden milion sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemdziesiąt siedem złotych 59/100),
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2024 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 132 655,99 zł (słownie: sto trzydzieści dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt pięć złotych 99/100),
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2024 o kwotę 416 056,35 zł (słownie: czterysta szesnaście tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych 35/100),
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. 2025 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 6/2025
z dnia 24 marca 2025 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2024
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 2024 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

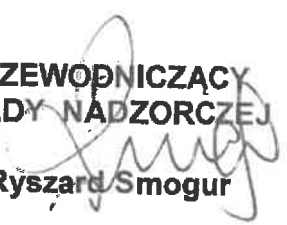
**o udzielenie absolutorium
Panu Mirosławowi Bajzertowi Prezesowi Zarządu
za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

**Uchwała nr 7/2025
z dnia 24 marca 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2024
Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2024 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

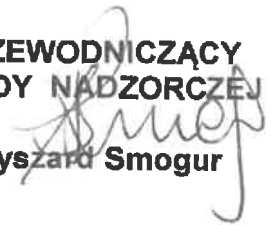
**o udzielenie absolutorium
Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

**Uchwała nr 8/2025
z dnia 24 marca 2025 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2024
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 2024 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

**o udzielenie absolutorium
Pani Halinie Wójcik Zastępcy Prezesa Zarządu Główniej Księgowej
za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.**

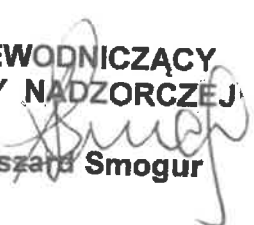
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

Uchwała nr.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 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 2024 roku do 31 grudnia 2024 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. 2025 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.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 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 2024 roku do 31 grudnia 2024 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. 2025 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.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 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 2024 roku do 31 grudnia 2024 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. 2025 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.../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 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 2024.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 2025 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”				

Przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej

Uchwała nr .../2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2025 - 2028

Na podstawie art. 45 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze, § 16 pkt 15 Statutu SM „Kolejarz” oraz § 13 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Poszczególni kandydaci uzyskali następującą ilość głosów:

1. - ... głosów
2. - ... głosów
3. - ... głosów
4. - ... głosów
5. - ... głosów
6. - ... głosów
7. - ... głosów
8. - ... głosów
9. - ... głosów
10. - ... głosów
11. - ... głosów
12. - ... głosów
13. - ... głosów
14. - ... głosów
15. - ... głosów

§ 2

Walne Zgromadzenie wybiera nw. osoby na członków Rady Nadzorczej kadencji 2025-2028:

1. - osiedle „Wzgórze Hetmańskie”
2. - osiedle „Wzgórze Hetmańskie”
3. - osiedle „Wzgórze Hetmańskie”
4. - osiedle „Wzgórze Hetmańskie”
5. - osiedle „Ustronie”
6. - osiedle „Śródmieście”
7. - osiedle „Cukrowa”
8. - osiedle „Smolańska”
9. - osiedle „Mieszka I”

§ 3

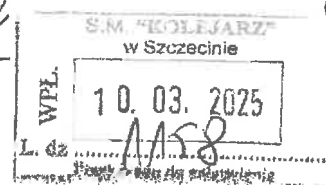
Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Szczecin, dn. 2025 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”				

Lp.	Nazwisko i imię	Adres	Osiedle
1	Cieślak Barbara	Klemensiewiczza	Smolańska
2	Cyrulewski Sławomir	Legnicka	Wzgórze Hetmańskie
3	Czerniawski Marek	Powst. Wlkp.	Wzgórze Hetmańskie
4	Janiak Magdalena	Inowrocławska	Ustronie
5	Kujawski Krzysztof	9 Maja	Wzgórze Hetmańskie
6	Łubińska Beata	Powst. Wlkp.	Mieszka I
7	Matusz Hanna	Ruszką	Wzgórze Hetmańskie
8	Stolarczyk Rafał	Potulicka	Śródmieście
9	Stróżewska Magdalena	Cukrowa	Cukrowa
10	Śliwa Teresa	9 Maja	Wzgórze Hetmańskie

NC
F



Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja BARBARA CIEŚLAK....., posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

KLEMENSIEWICZA 70-028 SZCZECIN

(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

SZCZECIN 10 03 2025

Miejscowość, data

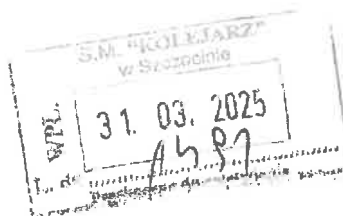
Cieślak

Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
i popieram kandydaturę Pana/Pani BARBARA CIESLAK
do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	TERESA	9 MAJA	1.5
✓ 2	Hanna	Ruska	glaton
✓ 3	Krzysztof	9 Maja 70-136 Szczecin	Chyba
✓ 4	Halina	9 Maja 70-136 Szczecin	glaton
✓ 5	RYSZARD	AL. POWSŁ NIKP.	glaton
✓ 6	MARCELENA	CUKROWA	glaton
✓ 7	Margareta	Poluliche	cln
✓ 8	Paschalina	Powstańców Nlkp	glaton
✓ 9	DOROTA	RUSKA	glaton
✓ 10	JANINA	LEGNICKA	glaton
✓ 11	irena	LEGNICKA	glaton
✓ 12	monika	Poluliche	glaton



Oświadczenie

kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

AP
376-02.04.2025
C/b

Ja STANOMIR CYRULIŃSKI, posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

UL. LEGNICKA 70-134 SZCZECIN
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

SZCZECIN 31.03.2025
Miejscowość, data

Stanomir Cyruliński
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie i popieram kandydaturę Pana/PaniSKANDOMIRA CYRULEWSKIEGO..... do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓1	Anna	ul. Ruska	Ko ..
✓2	Paweł ..	ul. Legnicka 12	Paweł
✓3	Mi ..	Legnicka 9	Zuba
✓4	Gabriela	Szczecin, Legnicka	Troncy
✓5	Krzysztof ..	Powstańców 11 kfp	Mogul
✓6	Krzysztof ..	ul. Legnicka	Miod
✓7	Paweł ..	ul. Legnicka	✓
✓8	Stanisław ..	Legnicka	✓
✓9	Gregor ..	Legnicka	Gjorku
✓10	Zofia ..	Legnicka	✓
✓11	Artur ..	Legnicka	✓
✓12	Zofia ..	Legnicka	✓

✓13. Anieszka .. Legnicka Kowal ..

✓14. Agnieszka .. Legnicka 197 Dzi ..



281-1203
CB
NC

Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja MAREK CZERMIAWSKI, posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

Powstańców Wlkp, 70-130 SZCZECIN
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

Szczecin, 05.03.2025r
Miejscowość, data

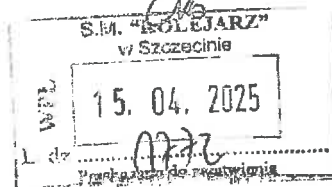
Czermiawski Marek
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
i popieram kandydaturę Pana/Pani MAŁEK CZERNIAWSKI
do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
V1	Teresa	9 Maja	Frasz
V2	Halina	9 Maja	Halina
V3	Barbara	Klemensiewicz	Bar
V4	Zygmunt	9 Maja	Zygmunt
V5	Barbara	Legnicka	Krz
V6	Halina	9 Maja	Siba
V7	Genowefa	ul. Zastawna	Gen
V8	Teresa	ul. Rusa	Kubski
V9	Michał	ul. 9-Maja	Michał
V10	RYSZARD	AL. POLSKI NKP.	Ryszard
V11	JWONA	ul. LEGNICKA	JWONA
V12	ANNA	UL. RUŚKA	ANNA

NO



Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja MAGDALENA JAMIAK....., posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

ul. JNOWROCTAWSKA 70-013 SZCZECIN.....
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

14.04 2025 r. Szczecin
Miejscowość, data

Magdalena Jamia
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie i popieram kandydaturę Pana/Pani Magdaleny Janiot do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	HONORATA	9 MAJA	Ellen
✓ 2	Paścholina	PONOSTANCO Wlkp	[Signature]
✓ 3	DOROTA	RUSKA	[Signature]
✓ 4	TOKUZA	LEGNICKA	[Signature]
✓ 5	MARIUSZ	POTULICKA	[Signature]
✓ 6	Magdalena	Potulicka	[Signature]
✓ 7	EWA	INOWROCŁAWSKA	[Signature]
✓ 8	Ewa	9 Maja	[Signature]
✓ 9	JAKUBA	LEGNICKA	[Signature]
✓ 10	DANUTA	9 MAJA	[Signature]
✓ 11	Ewa	8 Maja	[Signature]
12			



NG
J

286-12.03.2025

CM



Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja Krzysztof Kujawski....., posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

9 MAJA 70-136 SZCZECIN.....
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

SZCZECIN, 10.03.2025
Miejscowość, data

Kujawski
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

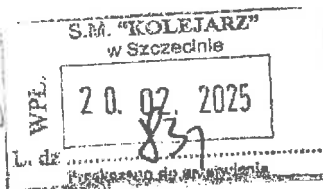
Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
i popieram kandydaturę Pana/Pani KRZYSZTOFA KUJAWSKIEGO
do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	BARBARA	KLEMENSIEWICZA	Ci
✓ 2	HANNA	Ruska	Hele
✓ 3	TERESA	40-136 SZCZECIN 9 MAJA	T. S.
✓ 4	Halina	8 Maja 40-136 SZCZECIN	HB
✓ 5	RYSZARD	AL. POWSI, WLKP.	Shuf
✓ 6	MARCELENTA	CUKROWA	Marcel
✓ 7	Małgonda	Potulicko	Ch
✓ 8	Paschaline	Pows. Wlkp.	MC
✓ 9	DOROTA	RUSKA	P. D.
✓ 10	Joanna	LEGNICKA	Jo
✓ 11	TERESA	LEGNICKA	TE
✓ 12	hanina	Potulicko	Dr.



AP
212-28.02.2025
Cib

NC
[Signature]



Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja Beda Hlewa Jubińska, posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

Szczecin ul. Powstańców 201p
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/tam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

Szczecin 17.02.2025
Miejscowość, data

Beda Jubińska
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie i popieram kandydaturę Pana/Pani Beata Lubiniśka do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
1	<u>Joanna</u>	ul. Pow. wielkop.	<u>[Signature]</u>
2	<u>teresa</u>	powstaniec wlk.	<u>[Signature]</u>
3	<u>Janina</u>	Powstaniec Wlk	<u>[Signature]</u>
4	<u>Maciej</u>	Postomicki ALKP	<u>Maciej</u>
5	<u>Agnieszka</u>	al. Powstaniec Wlkp.	<u>A. Koc</u>
6	<u>Andrzej</u>	al. Powstaniec Wlkp	<u>[Signature]</u>
7	<u>JOHNA</u>	MIESZKANIEGO	<u>FO</u>
8	<u>Terese</u>	Powst. Wlk.	<u>Teresa</u>
9	<u>LESTAW</u>	powst. Wlkp	<u>[Signature]</u>
10	<u>Milana</u>	Pow. Wlk.	<u>[Signature]</u>
11	<u>Piotr</u>	Powst Wlkp.	<u>[Signature]</u>
12	<u>Jadwiga</u>	Powstaniec Wlkp	<u>[Signature]</u>

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
i popieram kandydaturę Pana/Pani Beata Jubińska
do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
1✓	Małgorzata	ul. Potuliche / 70-234 Szczecin	Bof
2✓	Donika	Al. Powstańców Wlkp. 70-110 Szczecin	Rj
3✓	Ewa	ul. 9 Maja 70-136 Szczecin	Elz.
4✓	JAN	al. Powstańców Wlkp. 70-110 Szczecin	L
5✓	ANNA	70-110 SZCZECIN Al. Powst. Wlkp.	Anna, Denise
6✓	ANDRZEJ	70-106 SZCZECIN ul. MIESZKA I-go	Andrzej
7✓	LENA	70-110 Szczecin Powst. Wlkp.	Lenka
8✓	Monika	Powstańców Wlkp.	- L
9✓	Stanisław	Mieszka I	Stan
10✓	Sebastian	Mieszka I	Sebastian
11✓	CEKOWA	Ciekowa	-
12✓	Monika	Ciekowa	-

Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

„KOLEJARZ”
Szczecin
25.03.2025
1405
NC
AP
362-02.04.2025
CM

Ja HANNA NATUSZ....., posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

70-132 Szczecin; ul. Łuska.....
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

Szczecin; 24.03.2025 r.
.....
Miejscowość, data

Hanna Natusz
.....
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
i popieram kandydaturę Pana/Pani HALINA NATVUSZ
do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	Małgorzata	ul. Potulickiego 70-234 Szczecin	Małgorzata
✓ 2	TERESA	70-136 SZCZECIN 9 MAJA	TERESA S1
✓ 3	BARBARA	KUENSIENICZA SZCZECIN	Barbara
✓ 4	Ryszard K.	9 Maja 70-136 Szczecin	Ryszard
✓ 5	Halina	9 Maja 70-136 SZCZ	Halina
✓ 6	RYSZARD S1	AL. POWST. WŁKP.	Ryszard
✓ 7	WANDA	Czerwona	Wanda
✓ 8	Monika	Potulickiego	Monika
✓ 9	Ewa	9 Maja	Ewa
✓ 10	Ewa	INOWROCŁAWSKA	Ewa
✓ 11	HONORATA	9 MAJA	Honorata
12			

Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja Rafał Stolarczyk....., posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

70-234 Szczecin.....
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

Szczecin 14-04-2025
Miejscowość, data

Stolarczyk Rafał
Czytelny podpis kandydata

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie i popieram kandydaturę Pana/Pani DAJANA STARCZYKA do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ ₁	Nele	ul. Potulicka	Spłw.
✓ ₂	Teresa	ul. 9 Maja	5
✓ ₃	EDWARD	ul. 9 Maja	5
✓ ₄	Maciej	ul. Potulicka	Mac
✓ ₅	Danka	ul. 9 Maja	5
✓ ₆	RYSZARD	AL. POWST. WLKP.	5
✓ ₇	HALINA	ul. Potulicka	Nena
✓ ₈	Włodzisław	ul. Potulicka	Nena
✓ ₉	Maciej	ul. Potulicka	Bo
✓ ₁₀	Jan K	ul. Potulicka	Okun
✓ ₁₁	Teresa	ul. Potulicka	T
12			

NC



Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja MARMIENA STRÓŻEWSKA, posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

OKROVA 41-004 SZCZECIN
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/tam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

Szczecin 10.03.2025
Miejscowość, data

[Signature]
Czytelny podpis kandydata

Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
 i popieram kandydaturę Pana/Pani MAGDALENA STRÓŻEWSKA
 do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	Krzysztof	9 Maja 70-136 Szczecin	Chyński
✓ 2	BARBARA	KLEMENSIEWICZA SZCZECIN	Cie'
✓ 3	TERESA	9 Maja 70-136 SZCZECIN	TERESA
✓ 4	RYGZARD	AL. POLSKI NLKP.	Rygar
✓ 5	Kalina	9 Maja 70-136 Szczecin	Kalina
✓ 6	Hanna	ul. Ruska	Hanna
✓ 7	„Miguelito	ul. Bulwowa	Chy
✓ 8	Paschaling	Powstańców NLKP	Paschaling
✓ 9	DOROTA	RUSKA	Dorota
✓ 10	JANINA	LEGNICA	Janina
✓ 11	Teresa	Legnica	Teresa
✓ 12	Manius	Phidias	Manius



289-12-08.2

MC



Oświadczenie
kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
(osoba fizyczna)

Ja TERESA ŚLIWA....., posiadający tytuł prawny do lokalu:
(Imię i nazwisko kandydata)

70-130 SZCZECIN 8 MAJA.....
(Dokładny adres lokalu do którego kandydat posiada tytuł prawny)

oświadczam, że:

1. Wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
3. Nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi względem Spółdzielni – w szczególności w rozumieniu § 33 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
4. Nie jestem zadłużony/a wobec Spółdzielni,
5. Nie byłem/łam prawomocnie skazany/a za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe;

SZCZECIN 10.03.2025 r.
Miejscowość, data

Teresa Śliwa
Czytelny podpis kandydata



KOLEJARZ

**Lista poparcia
dla kandydata do Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

Oświadczam, że jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie i popieram kandydaturę Pana/Pani TERESA SLIKA do rady nadzorczej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Czytelny Podpis
✓ 1	BARBARA	KIENSIKOWA	Cie
✓ 2	Krzysztof	3 Maja 70-136 Szczecin	Chojnili
✓ 3	Hanna	Ruska	Wojciech
✓ 4	Halina	3 Maja 70-136 Szczecin	Wojciech
✓ 5	RYSZARD	AL. POWST. WLKP.	Wojciech
✓ 6	MAGDYLENA	Cielmowa	Wojciech
✓ 7	Magdalena	Podulice	Ch
✓ 8	Paschalina	Podulice WLKP.	Wojciech
✓ 9	JANINA	LEGNICA	Wojciech
✓ 10	Teresa	Legnicka	Wojciech
✓ 11	DOROTA	RUSKA	Wojciech
✓ 12	Wojciech	Podulice	Wojciech

Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej

Uchwała nr ... /2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
27, 28, 29 maja 2025 r. i 3 czerwca 2025 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2024
w kwocie 1 681 087,59 zł.

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

§ 1

Walne Zgromadzenie przeznacza nadwyżkę bilansową w kwocie **1 681 087,59 zł** (sł. zł. jeden milion sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemdziesiąt siedem złotych 59/100) z działalności gospodarczej za rok 2024 na następujące cele:

1. 1 000 000,00 zł – na fundusz remontowy,
2. 670 000,00 zł – na fundusz zasobowy,
3. 11 087,59 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.2025 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”				