

Materiały - **Walne** **Zgromadzenie** **2026**

Porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Zebrania.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności SM "Kolejarz" w 2025 r. oraz sprawozdania finansowego SM "Kolejarz" za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
9. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.
 - b) Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
 - c) Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2025 r.
 - d) Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.
11. Przedstawienie wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie ich zatwierdzenia.
12. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
13. 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 (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
3. Statutu S.M. „Kolejarz”,
4. niniejszego regulaminu.

§ 2

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

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

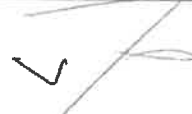
zadań Kolegium należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną 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 uchwał w sprawie
wprowadzenia zmian do Statutu
Spółdzielni.**



KOLEJARZ

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Szczecin 2025

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	44
Dział XI: Przenoszenie własności lokali	46
Dział XII: Skutki ustania członkostwa	46
Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	46
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. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL.
5. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym. W formie pisemnej dokonuje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

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

§ 8

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

§ 9

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

- 2.11. prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.12. prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (w tym piwnicznym), odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.13. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
- 2.14. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 2.15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2.16. prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w tej części Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia 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 wewnątrzsądowym 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 wewnątrzsądowym 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 wewnątrzsądowym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzsądowym i sądowym, postępowanie wewnątrzsądowe ulega umorzeniu. W postępowaniu wewnątrzsądowym 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 uchwałom.
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 lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

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

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,

14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniodawczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia,
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
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 kłatkach 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. Na żądanie 1/5 członków, obecnych podczas głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, lub gdy nie poddano uchwały pod głosowanie.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 6.1. dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - 6.2. dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - 6.3. dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni 2/3 głosów,
 - 6.4. dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów,
 - 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 opowiedziało 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 istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).

§ 25

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.

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

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

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

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

Zgłoszenie kandydata:

 - 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków,
 - 6.2. powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,
 - 6.3. powinno zawierać pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że:
 - a) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - b) nie jest zadłużony wobec Spółdzielni,
 - c) nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd.

Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania głosowań przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 29

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

§ 30

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

Rozdział II: Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada prawo do spółdzielczego lokalu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności

- gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 5. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Rady Osiedla w tej samej Spółdzielni. W przypadku wyboru do Rady Nadzorczej członkostwo w Radzie Osiedla wygasa w dniu w którym odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnia wiąże umowy o dostawy, roboty lub usługi.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Do czasu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, członek, o którym mowa powyżej nie bierze udziału w pracach Rady Nadzorczej.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu 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 zwalniającymi lokale,
- 1.27. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,
- 1.28. uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 1.29. uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 1.30. uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
- 1.31. uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestających, 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 kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 46

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

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

§ 49

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

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

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

§ 50

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

Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

§ 51

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

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

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

§ 53

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

§ 54

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

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

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

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki (danej nieruchomości) w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni zawierające rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości o której mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 44 ust.5 Statutu.

§ 56

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

§ 57

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

§ 58

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

§ 59

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

§ 60

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

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz remontowy.

§ 61

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

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

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz 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 wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło 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 wiążącą 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 6.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

- lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
9. Ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 10.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 10.2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

§ 66

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

§ 67

Po ustaniu małżeństwa wskutek 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 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 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 uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwili zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

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

§ 76

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

§ 77

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

§ 78

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

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

§ 79

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

Dział III: Odrębna własność lokalu

§ 80

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

9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
10. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej. Umowa nie może być rozwiązana po przejęciu przez członka nowowytbudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
11. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębna 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 wygasto 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 włączenie.
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. pozostałe opłaty – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1.5. 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 Nadzorczą.
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 Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów §130 ust.2 i 3.

§ 104

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

§ 105

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IX: Najem lokali

§ 106

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

§ 107

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

§ 108

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

Dział X: Wkłady

Rozdział I: Wkłady

§ 109

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

§ 110

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku modernizacji budynku w rozumieniu ust. 4, członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługuje

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.
4. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
 5. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 111

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 110 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1.1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 1.2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 2.1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2.2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 2.3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 2.4. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 2.5. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 2.6. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 112

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanowione prawa określone w § 110, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
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 uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 95 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 114

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

Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego

§ 115

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

§ 116

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej

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

§ 117

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć 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 uiszczyć 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 okresu przejściowego należy rozumieć okres od dnia wejścia w życie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia, w którym po dopełnieniu czynności i wymagań formalnych przez spółdzielnię będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Dział XI. Przenoszenie własności lokali.

§ 119

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

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

§ 131

- 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.
- W przypadku niezgodności postanowień statutu z ustawami wymienionymi w ust. 1, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 132

- 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.
- Do czasu wejścia w życie statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.
- W przypadku niezgodności postanowień dotychczasowego statutu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
- 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 24.09.2025 godz. 14:30:20

Numer KRS: 000066138

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		12.03.2002	
Ostatni wpis	Numer wpisu	66	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	SZ.XIII NS-REJ.KRS/14144/25/297	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

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

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

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1
	STATUT Z 24.06.1995 R. ZMIANY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI Z DN. 30.06 - 18.07.2001 R
	2
	ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI ZOSTAŁY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI W DNIU 16.02.2002R. ZMIANY DOTYCZĄ NASTĘPUJĄCYCH PARAGRAFÓW: §1, §2, §3, §4, §6, §7 UST.2,3,5,6, §8 UST.3,4, §9, §10 UST.5,12,13, §11 UST.4,11,13,14,15, §12 UST.5, §15 UST.2 PKT.6, §15 UST.2 PKT.7,8,9, §16 UST.2 PKT.9,10, §17 UST.4,5, §17A UST.2,3, §19 UST.1,5,6,7, §20 PKT.8, §21 UST.3, §22, §23, §27 UST.3, §32 UST.1, §35, §43 UST.2,7, §44 UST.2, §45 UST.2,5, §48 UST.9, §51 UST.1, §53 UST.1, §55 UST.4, §56, §57A, §58 UST.1 PKT.3 I UST.3, §59, §62, §63, §65, §65A, §66, §67, §68, §68A, §69, §70, §71, §72 UST.1, §72A, §74 UST.1 I UST.2 PKT.1, §75, §77, §79, §81, §83, §84 UST.2, §85A, §87, §89 UST.2, §90, §93 UST.1 I 3, §99 UST.2, §104, §105, §106, §107, §108, §109, §110, §111, §112, §113, §114, §115, §116, §117, §118, §122, §125, §127 UST.2 I 3, §129.
	3
	20.04.2004 R. - ZMIANY DOTYCZĄ NW. JEDNOSTEK REDAKCYJNYCH: WSTĘP, §2 UST.1, §3 UST.1, §4 UST.2, §4 UST.2 PKT B, §4 (Z INDEKSEM 1), §6 UST.4 PKT 1,5, §7A, §10 PKT 11,12, §10 PKT 6, §10 PKT 16,17, §11 PKT B,11,12,13,14,15, §15 UST.2, PKT 10, §16 UST.2 PKT 8, §19 UST.3,4,5,6,7,8, §20 UST.7, §24 PKT 2, §25 UST.2 PKT 4, §30 UST.1, §32 UST.3,4, §33 UST.2, §37 UST.1 PKT 38,39, §43 UST.3, §51 UST.1, §52 UST.3, §55 UST.5, §62 UST.1, §63A, §68, §68A, §68B, §68C, §68D, §69 UST.1, §71, §72 UST.1, §75 UST.3, §83 UST.8,9, §90 UST.1,3, §91 UST.1,2,3, §96, §97, §98, §99, §100, §101, §102, §103, §104 UST.1, §105 UST.2,3A, §110 UST.2,3,4,5,6, §113 UST.1, §115 UST.4, §116 UST.3, §117 UST.3, §118 UST.3, §127 UST.1 PKT 1.
	4
	ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI ZOSTAŁY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI W DNIU 10.03.2006 R. ZMIANY DOTYCZĄ NASTĘPUJĄCYCH PARAGRAFÓW: §3, §4 (Z INDEKSEM 1), §5, §9, §10, §11, §15, §17, §19, §20, §23, §24, §28, §32, §37, §43, §44, §48, §49, §51, §53, §63A, §68A, §68C, §68D, §83, §84A, §85A, §105, §107, §113, §115, §119, §129.
	5
	27 MAJA 2006 R. ZMIANA DOTYCZY WPROWADZENIA §7A STATUTU.
	6
	27 MAJA 2006 R. ZMIANA DOTYCZY ZMIANY §58 UST. 1. STATUTU.
	7
	- 18 LUTEGO 2009R. - ZMIENIONO ZAPIS W POSTANOWIENIACH OGÓLNYCH, ZMIENIONO PAR.2 UST.3, PAR.3, PAR.4, PAR.4(1) UST.2, PAR.6 UST.4 PKT 1. - 23 LUTEGO 2009R. - ZMIANA PAR.7 UST.2 PKT 1, UST.5, PAR.7A UST.1 I UST.1A, PAR.8, PAR.9 UST.4 I UST.7, PAR.10, PAR.11, PAR.13, PAR.14, PAR.17, PAR.17A, PAR.18(1), PAR.19, PAR.20. - 2 MARCA 2009R. - ZMIANA PAR.21, PAR.22, PAR.23, PAR.24, PAR.25. - 9 MARCA 2009R. - ZMIENIONO PARAGRAFY 26 DO 30, PAR.30(1), PAR.30(2), PAR.30(3), PAR.30(4), PAR.30(5), PAR.30(6), PAR.30(7), PAR.30(8), PARAGRAFY 32 DO 35, PAR.37. - 16 MARCA 2009R. - ZMIENIONO PAR.38, PAR.39, PARAGRAFY 42 DO 45, SKREŚLONO PAR.48 DO 50, ZMIENIONO PAR.51, PAR.52, PAR.53, PAR.54(1), PAR.54(2), PAR.54(3), PAR.54(4), PAR.55. - 26 MARCA 2009R. - ZMIENIONO PAR.57, PAR.58 UST.3, PAR.63, PAR.64, PAR.65, PAR.65A, PAR.67, SKREŚLONO PAR.68, PAR.68B, PAR.68C UST.1 I 2, DODANO PAR.68C(1), PAR.68C(2), PAR.68C(3), ZMIENIONO PAR.68D, PAR.69, PAR.70, PAR.72A, PAR.75 UST.1, PAR.79, SKREŚLONO PAR.80. - 2 KWIEŹNIA 2009R. - ZMIENIONO PAR.83, PAR.83(1), PAR.85A UST.3 I 4, SKREŚLONO PAR.88, ZMIENIONO PAR.95, PAR.107, PAR.108, SKREŚLONO PAR.109, ZMIENIONO PAR.110, PAR.111, PAR.113, TYTUŁ ROZDZIAŁU 2 DZIAŁU IX, PAR.116. - 22 KWIEŹNIA 2009R. - ZMIENIONO PAR.117, TYTUŁ ROZDZIAŁU 2 DZIAŁU X, PAR.124(1), PAR.125, PAR.126, PAR.127, PAR.129, PAR.130, PAR.131.
	8
	ZMIANY ZOSTAŁY UCHWALONE UCHWAŁAMI WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 17 DO 30 CZERWCA 2011. ZMIENIONO NASTĘPUJĄCE JEDNOSTKI: §17A, §21 UST.12, §21 UST.13, §22 UST.1 I 2, §24 UST.6, §27 UST.4, §27 UST.5, §7,8, §30(6), §29 UST.5, §30(2) UST.3, §30(5) UST.4 PKT 3, §30(5) UST.11, §30(8) UST.1, §32 UST.1, §52 UST.1, §63A UST.1, §63 A UST.1 PKT 2, §64A UST.4, §104, §108 UST.3, §32 UST.1A.
	9
	WALNE ZGROMADZENIE KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH 4-20 CZERWCA 2012 R. WPROWADZIŁO ZMIANY W NASTĘPUJĄCYCH JEDNOSTKACH STATUTU:

	DODANO §17 UST.6; ZMIENIONO §30(5) UST.4; ZMIENIONO §30(5) UST.4 PKT 1; ZMIENIONO §30(5) UST.11, ZMIENIONO §38 UST.3
10	10-20 CZERWCA 2013 R. ZMIENIONO: §6 UST.3, §16 UST.2 PKT 8, §19 UST.2, §25 UST.1, §27 UST.3, §29 UST.1, §30(5) UST.8, §63A, §105 UST.2 SKREŚLONO: §30(3), §30(5) UST.9-14
11	WALNE ZGROMADZENIE ODBYTE W DNIACH OD 28.05.2015 R. DO 15.05.2015 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 5 ORAZ NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 4 NA 6.
13	WALNE ZGROMADZENIE, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24 MAJA 2018 R. 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 I 15; § 16 UST. 2; § 18 UST. 4; § 22 UST. 1 PKT 1.1. PPKT C; § 28 UST. 6; § 28 UST. 6 PKT 6.1.; § 29; § 43 UST. 2 PKT 2.16.; § 55 UST. 5; - DODANO: § 16 UST. 19; § 22 UST. 1 PKT 1.1. PPKT E; § 36 UST. 1 PKT 1.37; - USUNIĘTO: § 14 UST 11.4.; § 52 UST. 4;
18	03 CZERWCA 2024 R.: - NOWE BRZMIENIE § 14 UST. 1 PKT 1.4. STATUTU, - DODANIE § 20 UST. 6 PKT 6.5. STATUTU, - NOWE BRZMIENIE § 20 UST. 8 STATUTU.
19	10 CZERWCA 2025 R.: - NOWE BRZMIENIE § 20 UST. 3 ZDANIE DRUGIE STATUTU, - NOWE BRZMIENIE § 96 UST. 1 PKT 1.4. I PKT 1.5. STATUTU

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu	
Brak wpisów	
Dział 2	

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.
Podrubryka 1	
Dane osób wchodzących w skład organu	

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 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 § 9 dodaje się ust. 6 w brzmieniu: „Uchwały właścicieli lokali, w tym decyzje w formie ankiet, w sprawach dotyczących części wspólnych nieruchomości zapadają większością głosów liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.”

§ 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. 1 czerwca 2026 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”				

RADA OSIEDLA
Samorządu Mieszkańców
Os. „Mieszka I”
S.M. „KOLEJARZ”
Szczecin, ul. Mieszka I 103

Szczecin, dnia 25 listopada 2025 r.

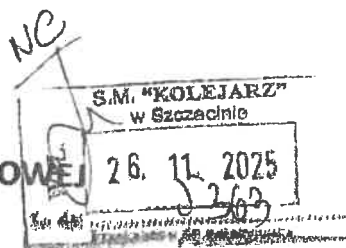
ZARZĄD

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„KOLEJARZ”

w Szczecinie

ul. 9 Maja 17



AP
1548-01.12.2025
CM

Rada Osiedla Mieszka I SM „Kolejarz” w Szczecinie w imieniu swoim i właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności lokalu wnosi o wpisanie do Statutu Spółdzielni zapisu zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali – **uchwały właścicieli dotyczących ankiet zapadają większością głosów liczonych według wielkości udziałów w sprawach podejmowania decyzji dotyczących części wspólnych nieruchomości.**

W odniesieniu do lokali, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, decyzję może podjąć Zarząd Spółdzielni.

Podpisali:

✓ 1. Monika S

✓ 2. Edward S

70-110 Szczecin

Al. Powstańców Wielkopolskich

✓ 3. Jacek

ul. Mieszko I

70-106 Sz. m

✓ 4.

Teresa 70-110 Szczecin Terest. Wlk.

✓ 5.

Stanisława Szczecin, ul. Mieszko I

✓ 6.

Teresa Szczecin ul. Mieszko I

RADA OSIEDLA

Samorządu Mieszkańców

Os. „Mieszka I”

S.M. „KOLEJARZ”

Szczecin, ul. Mieszka I 103

c.d.

✓ 7.

Barbara

al. Powst. Wlkp.

Gr-ain

✓ 8. Tomasz

al. Powstańców Wlkp

Gr-ain

✓ 9. Anna

Al. Powst. Wlkp

✓ 10. Andrzej

ul. Mieszka I-go

✓ 11. Irena

ul. Mieszka I-go

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 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 § 15 po ust. 5 dodaje się:

1) ust. 6 w brzmieniu:

„Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek Spółdzielni.”

2) ust. 7 w brzmieniu:

„Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 6 pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, jest nieważne.

3) ust. 8 w brzmieniu:

„Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 7, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.”

4) ust. 9 w brzmieniu:

„Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.”

Dotychczasowe ust. 6-9 stają się odpowiednio ust. 10-14.

§ 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. 1 czerwca 2026 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 .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 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

Wykreśla się § 82 Statutu.

§ 2

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

Wynik głosowania:

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

Szczecin, dn. 1 czerwca 2026 r.

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

Katarzyna Szelepajło
radca prawny

Uchwała nr .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 21 i 25 maja 2026 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

§ 100 otrzymuje brzmienie:

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić
 - a) Członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) Członków spółdzielni będących właścicielami lokali
 - d) Właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielnico najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
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 osób o których mowa w ust. 1. przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 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. 1 czerwca 2026 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 .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 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

Wykreśla się § 126 Statutu.

§ 2

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

Wynik głosowania:

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

Szczecin, dn. 1 czerwca 2026 r.

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

Katarzyna Szelepajło
radca prawny

**Przedstawienie sprawozdania
Zarządu z działalności
SM „Kolejarz” w 2025 r. oraz
sprawozdania finansowego
SM „Kolejarz” za okres od
01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**



**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni w 2025 r.**

Szczecin, marzec 2026 r.

Spis treści

I. Wstęp.....	5
II. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2025 r. oraz zakres realizowanych zadań.....	5
III. Walne Zgromadzenie	6
IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	7
V. Działalność windykacyjna	9
1.1. Lokale mieszkalne.....	9
1.2. Lokale użytkowe	11
VI. Sprawy terenowo – prawne.....	13
VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	14
1.1. Charakterystyka zasobów.....	14
1.2. Stan liczbowy i ilościowy.....	14
VIII. Lokale użytkowe, parcele, reklamy	15
IX. Centralne ogrzewanie.....	16
X. Centralna ciepła woda użytkowa.....	19
XI. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.....	20
XII. Gospodarka odpadami	20
XIII. Gaz zbiorczy	21
XIV. Pielęgnacja zieleni	22
XV. Utrzymanie czystości.....	22
XVI. Bieżąca konserwacja	23
XVII. Eksploatacja.....	24
XVIII. Działalność remontowa	25
XIX. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych	31
1.1. Redukcje mocy zamówionej.....	32
1.2. Montaż paneli fotowoltaicznych	32
1.3. Działalność inwestycyjna	33
1.4. Szczeciński Budżet Obywatelski	34
XX. Działalność finansowo-ekonomiczna.	35
XXI. Zatrudnienie.....	38
XXII. Kontrole Spółdzielni.....	39
XXIII. Bezpieczeństwo mieszkańców.	39
XXIV. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	39
XXV. Zakończenie.....	39

XXVI.	Wykaz tabel.....	41
XXVII.	Wykaz załączników	41
XXVIII.	Wykaz wykresów.....	41

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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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 2025 r. oraz zakres realizowanych zadań

Zgodnie z § 43 Statutu, Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz. Działalność Zarządu wynikała przede wszystkim z obowiązku realizacji zadań opisanych w ustawach regulujących funkcjonowanie obszaru spółdzielczego oraz przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

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

1. mgr Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
2. mgr inż. Jolanta Tomków – Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,
3. mgr Halina Wójcik – Zastępca Prezesa - Główna Księgowa.

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

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

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

Podczas 50 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2025 r., Zarząd Spółdzielni podjął 317 uchwał. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie. Uchwały te dotyczyły w szczególności:

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

III. Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 27 maja – 3 czerwca 2025 r. Podjęto 11 uchwał:

Uchwała 1/2025 – 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”.

Uchwała 2/2025 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 20 ust. 3.

Uchwała 3/2025 – w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - § 96 ust. 1 pkt. 1.4.

Uchwała 4/2025 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności w 2024 r.

Uchwała 5/2025 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Uchwała 6/2025 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
– p. Mirosław Bajzert

Uchwała 7/2025 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
– p. Jolanta Tomków

Uchwała 8/2025 – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. – p. Halina Wójcik

Uchwała 9/2025 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Uchwała 10/2025 – w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2025 – 2028

Uchwała 11/2025 – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2024 w kwocie 1 681 087,59 zł.

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła **7507** członków, w tym:

1	posiadających tytuł prawny do mieszkania	7108
2	współmałżonka posiadającego tytuł prawny (do mieszkania lub/i garażu)	299
3	z tytułu posiadania tylko garażu	95
4	z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego	5

Zarząd Spółdzielni w 2025 roku przyjął w poczet członków **338** osób.

W 2025 roku ustało członkostwo **378** osób.

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowane 343 osoby bez członkostwa posiadające prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych (garaży).

W 2025 r. dokonano 17 przekształceń prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności w tym:

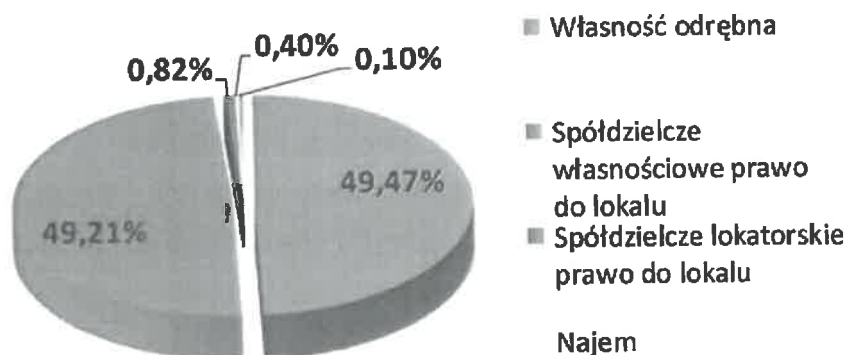
- 2 mieszkania, do których przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 15 mieszkań, do których przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała **6740** mieszkań w tym:

3334	mieszkań z prawem odrębnej własności
3317	mieszkań spółdzielczych własnościowych
55	mieszkania spółdzielcze lokatorskie
27	mieszkań zajmowanych na umowę najmu
7	pomieszczeń tymczasowych (ul. Potulicka 40) w tym:
6	pomieszczeń zajętych na podstawie umowy najmu
1	pomieszczenie wolne.

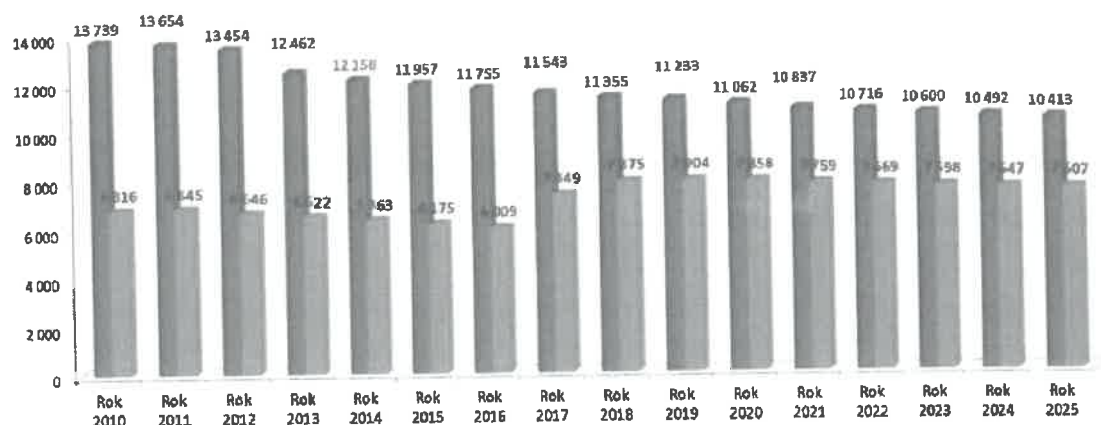
Strukturę odzwierciedlającą posiadane prawo do lokalu przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2025 r.



Zmiany w zakresie ilości mieszkańców zgłoszonych do zamieszkiwania oraz członków spółdzielni w latach 2010 – 2025 przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków spółdzielni w latach 2010-2025



V. Działalność windykacyjna

1.1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosły 2.732.547 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2024 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2.309.866 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zwiększyły się o 422 681 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2025 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2024 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2025 r. – lokale mieszkalne.

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2024 r. [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2025 r. [zł]	Różnica [zł]
1	2	3		5	
1.	Wzg. Hetm. I	56.754	292.271	354.080	(+) 61.809
2.	Wzg. Hetm. II	49.341	418.897	471.242	(+) 52.345
3.	Wzg. Hetm. III	45.574	262.483	348.670	(+) 86.187
4.	Cukrowa	8.106	122.932	140.078	(+) 17.146
5.	Śródmieście	45.227	520.865	564.504	(+) 43.649
6.	Mieszka I	18.279	127.455	167.703	(+) 40.248
7.	Ustronie	55.868	436.650	554.857	(+) 118.207
8.	Smolańska	13.244	128.313	131.413	(+) 3.100
Razem		292.394	2.309.866	2.732.547	(+) 422.681

W zakresie windykacji należności, w 2025 r. podejmowano następujące działania:

- w analizowanym okresie wysłano 2.022 ponaglenia 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 2025 r. wysłano 2.758 wiadomości SMS o stanie zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.
- w 2025 r. podpisano 28 porozumień na ratalną spłatę zaległości. Przeprowadzono 22 rozmowy, podczas których indywidualnie ustalano warunki spłaty zaległości. Prowadzonych rozmów było znacznie więcej, jednakże nie wszystkie kończyły się konkretnymi ustaleniami.
- wysłano 198 wezwań do zapłaty do osób, których zaległości w opłatach nie przekroczyły 2 miesięcy. Do dłużników których zaległości przekroczyły dwukrotność opłat wysłano 1 222

wezwania o zapłatę. Wezwania zawierały klauzulę ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzymali zawartych porozumień oraz tych, którzy nie zareagowali na wysyłane wezwania przekazywane były do współpracującej ze spółdzielnią kancelarii prawnej w celu sporządzenia pozwów o zapłatę. W analizowanym okresie ww. kancelaria skierowała do sądu 97 pozwów o zapłatę. Od chwili skierowania sprawy do sądu, osoby korzystające z lokalu miały dużo mniejsze możliwości zawarcia ugody ze spółdzielnią. W takiej sytuacji możliwe jest jedynie pisemne zobowiązanie dłużnika do spłacenia zadłużenia w ratach. Takie zobowiązanie nie wstrzymuje naliczania odsetek, a jedynie umożliwia zawieszenie postępowania sądowego i egzekucyjnego.

- kierowano sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego

Po otrzymaniu prawomocnego nakazu zapłaty, sprawa była niezwłocznie kierowana na drogę postępowania egzekucyjnego. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia złożyła 58 wniosków egzekucyjnych. Komornik najczęściej egzekwował zadłużenie ze świadczeń pieniężnych dłużników, jednak w przypadku, gdy nie dawało to rezultatów, egzekucja przeprowadzana była z nieruchomości należącej do dłużnika.

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

Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń.

Rok	Lokale mieszkalne [%]	Lokale użytkowe [%]
2010	8,06	27,90
2011	7,73	25,70
2012	7,68	26,80
2013	6,70	27,44
2014	6,66	27,08
2015	6,11	27,46
2016	8,66	24,24
2017	7,73	26,68
2018	7,24	27,68
2019	6,80	23,96
2020	6,15	20,30
2021	6,27	18,97
2022	5,78	17,40
2023	5,01	15,80
2024	4,65	14,77
2025	4,95	14,83

Analiza działalności windykacyjnej dotyczącej zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2025 r. pozwala na stwierdzenie, że nadal najskuteczniejszą metodą odzyskiwania należności jest windykacja bezpośrednia podejmowana w pierwszych miesiącach powstawania zadłużenia. Wysyłane wezwania i kontakty telefoniczne często pozwalają zahamować wzrost zadłużenia i stosunkowo szybko jego spłatę. Zdarza się, że bezpośredni kontakt spółdzielni z dłużnikiem jest dla niego pierwszą informacją o powstaniu zadłużenia. Ma to miejsce głównie w przypadku umów najmu lub w sytuacjach, gdy w mieszkaniu zamieszkują dzieci lub rodzice głównego właściciela. Dzięki szybkiej reakcji kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona jednorazowo lub w ciągu kilku miesięcy.

1.2. Lokale użytkowe

Struktura zadłużenia lokali użytkowych

Tabela nr 3. Struktura zadłużeń lokali użytkowych.

Lp.	Kod lokalu	Rok 2024		Rok 2025		Różnica 2024/2025 (zł)
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	
1.	Maszt, Antena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- należności długoterminowe	-	-	-	-	-
2.	Parcela, Parkingi	37 534,19	6,23	34 552,77	5,24	(-) 2 981,42
	- należności krótkoterminowe	9 811,56	1,63	8 338,61	1,15	(-) 1 472,95
	- należności długoterminowe	27 722,63	4,60	26 214,16	3,97	(-) 1 508,47
3.	Lokale użytkowe	73 994,77	12,28	118 730,10	18,00	(+) 44 735,33
	- należności krótkoterminowe	73 994,77	12,28	106 531,69	16,15	(+) 32 536,92
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	12.198,41	1,85	(+) 12 198,41
4.	Szyld, ekrany	8 716,30	1,45	23 436,62	3,55	(+) 14 720,32
	- należności krótkoterminowe	8 716,30	1,45	23 436,62	3,55	(+) 14 720,32
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Miejsca postojowe	5 085,84	0,84	5 974,87	0,91	(+) 889,03
	- należności krótkoterminowe	4 749,60	0,79	3 920,58	0,59	(-) 829,02
	- należności długoterminowe	336,24	0,06	2 054,29	0,31	(+) 1 718,05
	Razem	125 331,10	100,00	182 694,36	100,00	(+) 57 363,26
6.	Byłe lokale użytkowe	477 112,47	79,20	476 933,61	72,30	(-)178,86
	Razem	602 443,57	100,00	659 627,97	100,00	(+) 57 184,40

Na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni związanej z aktualnym najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło 182.694,36 zł.

Istotną częścią zadłużenia Spółdzielni są zaległości wynikające z należności krótkoterminowych, nie przekraczających 4-krotnego czynszu. W przypadku szyldów

i ekranów zaległości krótkoterminowe stanowią 100%. W przypadku lokali użytkowych 89,73 %. 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 2.981,42 zł. Należy podkreślić, że 74,35 % zadłużenia stanowią zobowiązania 3 najemców w łącznej wysokości 25.690,04 zł, wobec których nieustannie prowadzone są działania sądowe i komornicze. Zaległość ta zmniejsza się dzięki prowadzonej egzekucji w wyniku której Komornik dokonuje wpłat na konto Spółdzielni.

Zaległość z tytułu szyldów i ekranów odnotowała wzrost o 14.720,32 zł. Należy podkreślić, że z kwoty 23.436,62 zł stanowiącej zaległość na szyldach i ekranach aż 98,06 % tj. 22.980,59 zł należy do jednego najemcy.

W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród obowiązujących umów odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono 118.730,10 zł. W porównaniu do ubiegłego roku jest ono wyższe o 44.735,33 zł.

Część najemców płatność za grudniowe obciążenie czynszowe dokonuje z początkiem kolejnego roku. W styczniu 2026 r. do kasy Spółdzielni na poczet grudniowych obciążeń wpłynęła kwota 10.850,00 zł.

W tym miejscu należałoby również wspomnieć o miejscach postojowych. W styczniu 2026 r. na 7 miejscach postojowych z pośród 45, które wygenerowały zaległość na koniec 2025 r. dokonano całkowitej spłaty zadłużenia na łączną kwotę 1.277,51 zł.

Największym problemem z jakim od lat borykają się pracownicy są zaległości osób, które nie posiadają już lokali w zasobach Spółdzielni. Posiadane przez nie długi w wysokości 476.933,61 zł stanowią aż 72,30 % całości zadłużenia widniejącego na wszystkich lokalach użytkowych. Proces odzyskania tych należności jest trudny i długotrwały. Co pewien czas Spółdzielnia ponawia egzekucje, które wcześniej okazywały się bezskuteczne licząc na to, że dłużnicy ponownie podjęli działalność gospodarczą lub pracę zarobkową.

W całościowym ujęciu aktualna wysokość zadłużenia w porównaniu do roku poprzedniego wzrosła o 57.184,40 zł.

Windykacja zaległości o których mowa wyżej polega przede wszystkim na bieżącym monitorowaniu terminowości wpłat dokonywanych przez najemców lokali. Co miesiąc do dłużników wysyłane były pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2025 r. wysłano 244 pisma, w tym 77 pism ponaglających, 83 upomnienia, 57 wezwań do zapłaty oraz 33 przedsądowe wezwania do zapłaty.

Wprawdzie w 2025 roku nie podpisano żadnego porozumienia na spłatę zadłużenia, jednak wielu najemców pozostaje z pracownikami w stałym kontakcie telefonicznym, mailowym oraz SMS-owym co pozwala obu stronom monitorować i utrzymywać stan zadłużenia na bezpiecznym poziomie.

W ramach działań windykacyjnych przygotowano 3 wnioski do sądu w stosunku do 2 najemców, w tym 2 o zasądzenie należności czynszowych oraz 1 wniosek o wydanie lokalu. W chwili obecnej posiadamy nieprawomocne nakazy zapłaty w obu pozwach dotyczących zaległości czynszowych oraz wyrok zaoczny nakazujący wydanie lokalu. W przypadku jednego z najemców kwestie zaległości najprawdopodobniej uda się uregulować bez konieczności wszczynania postępowania egzekucyjnego. Natomiast drugi z najemców nie reaguje na podejmowane przez Spółdzielnię działania i dlatego prowadzone czynności zmierzają do wszczęcia egzekucji komorniczej.

VI. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zarządzała 38,20 ha gruntów.

Szczegółowe zestawienie prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów

Lp.	Osiedle	Całkowita pow. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM [%]	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkow. w stosunku do 2024	Zmniejszenia o wyodrębnienia w 2025 r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	Wzg. Hetm.	203.972	119.113	84.859	58,60	77	0	-423
2.	Cukrowa	15.803	9.121	6.682	57,72	5	0	0
3.	Ustronie	81.638	40.712	40.926	49,87	26	0	-134
4.	Smolańska	25.000	18.463	6.537	73,85	10	0	-32
5.	Śródmieście	36.163	21.813	14.350	60,32	25	0	-69
6.	Mieszka I	19.722	14.254	5.468	72,27	13	0	-148
Ogółem		382.298	223.476	158.822	58,46	156	0	-807

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiada:

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

Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.

Lp.	Osiedle	Całkowita pow. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM [%]	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkow. w stosunku do 2024	Zmniejszenia o wyodrębnienia w 2025 r.
1.	Wzg. Hetm.	164.482	80.015	84.467	48,65	50	0	-423
2.	Cukrowa	13.743	7.061	6.682	51,38	3	0	0
3.	Ustronie	72.803	31.877	40.926	43,79	22	0	-134
4.	Smolańska	11.575	5.038	6.537	43,52	7	0	-32
5.	Śródmieście	32.109	17.908	14.201	55,77	22	0	-69
6.	Mieszka I	12.914	7.446	5.468	57,66	10	0	-148
Ogółem		307.626	149.345	158.281	49,10	114	0	-807

- 2) prawo użytkowania wieczystego 42 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 74.672 m². Szczegółowe dane zawarte są w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego.

Lp.	Osiedle	Całkowita pow. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM [%]	Ilość nieruch. [szt.]	Zmiany pow. całkowite w stosunku do 2024 r.	Zmniejszenia o wyodrębnienia w 2025 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
Ogółem		74.672	74.131	541	99,27	42	0	0

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

W 2025 roku zmniejszeniu uległa powierzchnia gruntów własnych o 807 m² z tytułu wyodrębnień praw do lokali mieszkalnych.

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1.1. Charakterystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2025 r. posiadała:

- 119 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 297.665,78 m², w których znajduje się 6 740 lokali mieszkalnych zamieszkiwanych przez 10.458 osób.
- 4 pracownie plastyczne o powierzchni użytkowej 214,14 m² (zmiana z 218,38 m² na 214,14 m² w stosunku do 2024 r. – korekta powierzchni jednej pracowni o 4,24 m²).
- 267 garaży o powierzchni użytkowej 4.345,56 m².
- 91 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 8.423,36 m².

1.2. Stan liczbowy i ilościowy

W ciągu 2025 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 79 osób.

Zmiana w 2025 r. dotycząca ilości budynków z 118 na 119 i ilości mieszkań z 6.691 na 6.740 oraz powierzchni mieszkań z 295.074,01 m² na 297.665,78 m² wynika z faktu realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej przy ul. 9 Maja 84 (49 mieszkań o powierzchni 2.593,26 m²) i zmiany powierzchni mieszkania przy ul. Legnickiej 1/78 z 32,40 m² na 30,91 m² (zgodnie z Aktem Notarialnym powierzchnię mieszkania pomniejszono o powierzchnię pomieszczenia przynależnego do lokalu 1,49 m²).

W związku z realizacją nowej inwestycji mieszkaniowej przy ul. 9 Maja 84, ilość lokali użytkowych zmieniła się względem roku 2024 o jeden, zaś powierzchnia użytkowa lokali zwiększyła się o 151,60 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	
	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
Liczba budynków ogółem	129	130
– w tym mieszkalnych	118	119
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.781	6.831
– lokali mieszkalnych	6.691	6.740
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	90	91
Powierzchnia użytkowa lokali	309.714,61 m ²	312.453,74 m ²
W tym:		
– mieszkalnych	295.074,01 m ²	297.665,78 m ²
– użytkowych wynajmowanych i własnościowych	8.271,76 m ²	8.423,36 m ²
– pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6.368,84 m ²	6.364,60 m ²
Liczba garaży	267	267

Tabela nr 8 Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2025 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia [m ²]		Liczba mieszkańców	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzg. Hetm.	19*)	32	1.479	2.095	61.822,68	94.753,38	2.164	3.335
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	159	1.732
Śródmieście	10*)	11	786	399	26.734,67	18.810,96	891	800
Smolańska	3	4	141	112	6.718,81	6.525,68	221	220
Cukrowa	-	4	-	150	-	8.105,55	0	282
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	254	400
Razem	37	82	2.720	4.020	105.869,32	191.796,46	3.689	6.769
Razem		119		6.740		297.665,78		10.458

*) 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 2024 o 95.181,94 zł, tj. o 5,75 %):
 - w 2024 r. - 1.653.575,71 zł,
 - w 2025 r. - 1.748.757,65 zł.
- Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (wzrost w stosunku do roku 2024 o 11.575,14 zł, tj. o 10,21 %):

- a) w 2024 r. - 113.285,76 zł,
b) w 2025 r. - 124.860,90 zł.
3. Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (wzrost w stosunku do roku 2024 o 1.976,30 zł, tj. o 0,74%):
a) w 2024 r. - 269.233,33 zł,
b) w 2025 r. - 271.209,63 zł.
4. Miejsca parkingowe wynajmowane (wzrost w stosunku do roku 2024 o 42.081,36 zł tj. o 21,00 %)
a) w 2024 r. - 200.355,25 zł,
b) w 2025 r. - 242.436,61 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 2025 wynoszą 2.387.264,79 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (2.236.450,05 zł) oznacza wzrost o 150.814,74 zł tj. 6,74%.

Na dzień 31.12.2025 r. jeden lokal użytkowych przy ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² stanowił pustostan (przez cały rok 2024 r.)

IX. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 2024/2025 zostało dokonane we współpracy z firmą Ista Polska oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”. W wyniku rozliczenia 71 % użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 2.486.785,43 zł. Dopłaty natomiast dotyczyły 29 % użytkowników, a suma dopłat wynosi 993.110,77 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]
Śródmieście	319.122,04	292.724,99	26.397,05
Mieszka I	132.503,71	82.895,66	49.608,05
Wzgórze Hetmańskie I	390.662,27	203.885,83	186.776,44
Wzgórze Hetmańskie II	633.472,45	52.357,21	581.115,24
Wzgórze Hetmańskie III	501.956,88	94.360,46	407.596,42
Ustronie	402.196,48	174.149,65	228.046,83
Cukrowa	49.438,61	29.205,61	20.233,00
Smolańska	51.042,97	54.968,88	3.925,91
RAZEM	2.480.395,41	984.548,29	1.495.847,12
Pracownie plastyczne	366,81	-	366,81
Garaże	6.023,20	713,05	5.310,15
Lokale użytkowe opomiarowane	0,01	7.849,43	7.849,42
OGÓŁEM	2.486.785,43	993.110,77	1.493.674,66

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2024 r. – 31.08.2025 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie” poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30) wynoszą 5.732.670,85 zł, przy zużyciu ciepła w ilości 30.767,171 i dla tego zespołu budynków koszty wzrosły o 15,77 % w porównaniu do kosztów za poprzedni okres, wynoszących 4.951.605,25 zł. przy zużyciu ciepła GJ 28.928,849 GJ

Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2024 r. - 30.09.2025 r. wynoszą 7.169.266,48 zł zużycie ciepła 38.384,698 GJ, i w porównaniu do kosztów poprzedniego okresu wzrosły o 15,14 %. W sezonie 2023/2024 koszty wynosiły 6.226.480,23 zł, przy zużyciu ciepła 36.059,566 GJ.

W pierwszym przypadku w sezonie 2024/2025 średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 3,33 zł/m², zaś w drugim 4,06 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2024/2025 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 18.12.2024 r.
- od dnia 01.01.2025 r.
- od dnia 01.02.2025 r.

w drugiej grupie

- od dnia 18.12.2024 r.
- od dnia 01.02.2025 r.

Od 01.07.2025 r. przestała obowiązywać dopłata rządowa do rachunków za ciepło, stąd dla wszystkich odbiorców ciepła w Spółdzielni (lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży itp.) obowiązuje jedna cena ciepła uzależniona od Taryfy dla ciepła - statusu węzła (węzeł indywidualny – grupa taryfowa A2 , węzeł grupowy- grupa A3 , węzeł własny- grupa A1).

Następna zmiany cen obowiązywały:

- od dnia 01.07.2025 r.
- od dnia 01.08.2025 r,
- od dnia 01.10.2025 r.
- od dnia 09.11.2025 r.
- od dnia 01.02.2026 r.

Zgodnie z Ustawą art. 59 ust.1 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw od 01.10.2022 r. - 30.06.2025 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.

W lutym 2026 r. dokonano rozliczenia kosztów dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c za okres od 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. Koszty wg faktur SEC wyniosły 199.111,95 zł i były wyższe o 18,4 % od kosztów za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r., które wynosiły 168.202,61 zł. Z różnicy rozliczenia kosztów i zaliczki, które zostały wniesione przez mieszkańców wynika, że w 22 przypadkach z 60 rozliczonych mieszkań są zwroty od 41,08 zł do 984,54 zł, a w pozostałych mieszkaniach dopłaty wyniosły od 48,84 zł do 3.206,28 zł.

Sezon grzewczy 2024/2025 w całych zasobach mieszkaniowych spółdzielni rozpoczął się w dniu 01.10.2024 r., a zakończył w dniu 12.05.2025 r.

Okres grzewczy w sezonie 2024/2025 był chłodniejszy od poprzedniego. Średnia temperatura zewnętrzna w okresie od października 2024 r. do kwietnia 2025 r. wynosiła 5,83°C (w analogicznym okresie sezonu 2023/2024 wynosiła 6,58°C).

W całych zasobach spółdzielni suma zaliczek wniesionych przez lokatorów w ciągu okresu rozliczeniowego w większości budynków pokryła koszty ogrzewania za wyjątkiem 22 budynków tj.

„Wzgórze Hetmańskie”

- Powst. Wlkp. 52,
- Powst. Wlkp. 53,
- Powst. Wlkp. 54

„Śródmieście”

- Drzymały 16,
- 3 Maja 24-24a,
- pl. Zwycięstwa 4-5a
- Potulicka 9,
- Potulicka 10-12a,
- Potulicka 24-24a,
- Potulicka 25,
- Potulicka 26
- Potulicka 27,
- Kaszubska 27-27b,
- Kaszubska 27c-27d

„Mieszka I”

- Mieszka I 102

„Ustronie”

- Budziszyńska 35- 36
- Włociańska 14-22,
- Boryny 32-38,
- Boryny 40-44,
- Boryny 56

„Smolańska”

- Klemensiewicza 4-10,
- Klemensiewicza 12-16,
- Klemensiewicza 20-28

W związku z wciąż rosnącymi cenami ciepła i obecnie mroźną zimą Zarząd podjął decyzję w sprawie podniesienia stawki zaliczki/m² dla lokali mieszkalnych od 01.02.2026 r., a dla lokali użytkowych od 01.04.2026 r.

X. Centralna ciepła woda użytkowa

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych w 2025 r. wyniosły 7.281.562,70 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła wyniosła 46.628,991 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,31765 GJ/m³ (poprzedni wynosił 0,31684 GJ/m³).

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2025 r. (bez cyrkulacji) wyniósł 35,36 zł/m³ (w 2024 r. wynosił 31,33 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 2025 wynoszą 6.095.911 zł i są wyższe o 5,1 % od kosztów z 2024 r. wynoszących 5.799.179 zł (podane kwoty stanowią wartość brutto tj. z podatkiem VAT).

Od 01.01.2025 r. do 19.12.2025 r. cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia ścieków do kanalizacji) wynosiła 15,62 zł/m³. Od 20.12.2025 r. obowiązywała nowa cena 15,69 zł/m³.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnych i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur ZWiK (woda niebilansowana) dla całej Spółdzielni w 2025 r. wyniosła 2,58 % (w roku 2024 wynosiła 2,78 %).

W związku z upływem terminu legalizacji wodomierzy z odczytem radiowym w części zasobów, Spółdzielnia w 2025 r. dokonała ich wymiany. Na dzień 31.12.2025 r. wymieniono łącznie 3.923 szt. wodomierzy, a w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	2.733 szt.
– „Ustronie”	771 szt.
– „Śródmieście”	419 szt.
Razem:	3.923 szt.

Koszt wody gospodarczej za 2025 rok jest identyczny jak w 2024 roku i wynosi średnio w skali Spółdzielni 0,22 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny.

XII. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni w 2025 r. wyniosły 4.113.410,06 zł i były wyższe o 2,84 % od kosztów za rok 2024, które wynosiły 3.999.745,83 zł.

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

- zmiana stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi segregowanymi ustalonej na podstawie zużycia wody,
- zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2024 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami jest ustalana na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez licznik główny danej nieruchomości i od dnia 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wynosiła 10,80 zł/m³ dostarczonej do nieruchomości wody.

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 2025, Spółdzielnia przyjęła ten sam okres rozliczeniowy wody dla wszystkich budynków całej Spółdzielni tj. od 01.04.2025 r. do 30.09.2025 r. Ustalona na podstawie deklaracji opłata nie podlegała zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego i obowiązywała do końca 2025 r. Zmiana w trakcie okresu rozliczeniowego, mogłaby nastąpić wyłącznie na podstawie Uchwały Rady Miasta.

Koszt wywozu odpadów gabarytowych z terenu nieruchomości, które nie są objęte opłatą podstawową tj. ponadnormatywny wywóz gabarytów, wywóz odpadów budowlanych, opon, liści, gałęzi itp. - za rok 2025 wyniósł 141.321,60 zł i został rozliczony na grupy budynków z uwzględnieniem powierzchni poszczególnych mieszkań (udziałów).

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 01.04.2024 r. do 31.03.2025 r. tj. 12 miesięcy.

Koszty zużycia gazu wyniosły 268.239,50 zł, gdzie ilość zużytego gazu wyniosła 62.403 m³, natomiast wartość energetyczna spalonego gazu wyniosła 718.197 kWh. W stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego 2023/2024 koszty wzrosły o 7,38 %. W 2024 r. koszty z tytułu zużycia gazu wynosiły 249.802,90 zł, a ilość zużytego gazu - 68.272 m³, natomiast wartość energetyczna spalonego gazu wyniosła 784.385 kWh.

Średni koszt zużycia paliwa gazowego w rozliczanych budynkach w Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarskiej wyniósł 12,63 zł/osobę (za poprzedni okres wynosił 11,59 zł/osobę).

W przypadku trzech budynków w związku z niekorzystnym wynikiem z rozliczenia (dopłaty) decyzją Zarządu została od 01.05.2025 r. wprowadzona podwyżka stawki zaliczki/osobę w budynkach przy ul. Boryny 31-37, Klemensiewicza 12-16, 9 Maja 8 (dla 4 mieszkań usytuowanych na XI piętrze).

Na chwilę obecną, w związku z utrzymującą się niestabilną sytuacją na rynku paliw (od czasu, gdy wystąpiły drastyczne podwyżki cen w 2022 r.), gospodarstwa domowe nadal objęte są ochroną Rządu. Dla tej grupy odbiorców od 01.07.2024 r. do 30.06.2025 r. obowiązują nowe ceny urzędowe paliwa gazowego zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki (maksymalna cena gazu netto wynosi 239,65 zł/MWh) poprzednia była 200,17 zł/MWh.

Ponadto od 01.01.2025 r. została wprowadzona podwyżka przez Operatora Sieci Dystrybucyjnej Polską Spółkę Gazownictwa tj. opłaty dystrybucyjnej stałej i opłaty dystrybucyjnej zmiennej od kWh, która obowiązywała do 31.12.2025 r.

Nadmieniamy, że na kolejny rok r. tj. od 01.07.2025 r. została wprowadzona zmiana ceny paliwa gazowego (obniżka) przez PGNiG Grupa Orlen w Warszawie (max cena gazu netto wynosi 204,26 zł/MWh, która miała obowiązywać do 30.06.2026 r. Jednak od 25.02.2026 r. na okres do 30.06.2026 r. została wprowadzona kolejna obniżka ceny za paliwo gazowe o 3,4% przez myORLEN (zmiana nazwy firmy - dawniej PGNiG Obrót Detaliczny), stąd maksymalna cena netto wynosi 197,29 zł/MWh.

Również w przypadku Operatora Sieci Dystrybucyjnej PSG to od 01.01.2026 r. na okres do 31.12.2026 r. zostały wprowadzone opłaty za dystrybucję niższe o 1,7%.

XIV. Pielęgnacja zieleni

W 2025 r. w ramach pielęgnacji zieleni wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczno – pielęgnacyjne drzew, krzewów i żywopłotów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia, jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt koszenia trawników wyniósł łącznie 319.952,57 zł (wykonano trzy koszenia).

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 313.952,24 zł i dotyczył następujących prac:

- cięcia techniczne i pielęgnacyjne 166 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (3.450 mb),
- cięcia techniczne i formujące krzewów (3.203 szt.),
- nasadzenia drzew (7 szt.)
- nasadzenia krzewów oraz roślin rabatowych (2.769 szt.),
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 17 szt. drzew, w tym wiatrolomów,
- zakupu ziemi, materiałów i narzędzi związanych z pielęgnacją zieleni.

Nowe nasadzenia drzew ozdobnych wynikają przede wszystkim z decyzji administracyjnych i są związane z wycinką drzewa uschniętego lub zagrażającego bezpieczeństwu, albo też posadzonego zbyt blisko budynku i przesłaniającego dostęp światła dziennego do mieszkań. Ponadto nowe nasadzenia roślin ozdobnych oraz krzewów zostały posadzone na terenie zaprojektowanym pod rekreację i wypoczynek pomiędzy budynkami przy ulicy 9 Maja 76-82 a 9 Maja 84.

XV. Utrzymanie czystości

Na dzień 31.12.2025 r. 96 % powierzchni sprzątanej wewnątrz budynków oraz na zewnątrz obsługiwana była przez firmy zewnętrzne, w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa”, „Mieszka I” oraz „Wzgórze Hetmańskie”. W 2024 roku koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez firmy wyniosły

2.730.176,11 zł i wzrosły o ok. 5,77 % w porównaniu do kosztów w roku 2024 wynoszących 2.581.216,77 zł.

Podobnie jak w latach ubiegłych, również w 2025 r. wpłynęły do Zarządu wnioski firm sprzątających dotyczące podwyżek stawek za sprzątanie. Głównym argumentem firm koniecznym do nowych regulacji w zakresie wysokości wynagrodzeń był wzrost kosztów prowadzenia działalności, w tym wzrost wynagrodzenia minimalnego. Wobec powyższego Zarząd dokonał aktualizacji stawek. Ponadto, zawarte w roku 2025 r. nowe umowy wiązały 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 2025 r. wyniosły ogółem 1.702.189 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	858.588 zł
– „Cukrowa”	41.761 zł
– „Ustronie”	249.084 zł
– „Smolańska”	56.994 zł
– „Śródmieście”	356.174 zł
– „Mieszka I”	139.588 zł

Koszty transportu obsługującego administracje osiedlowe w 2025 r. wyniosły łącznie 242.056 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	125.862 zł
– „Cukrowa”	7.140 zł
– „Ustronie”	46.363 zł
– „Smolańska”	11.822 zł
– „Śródmieście”	36.324 zł
– „Mieszka I”	14.545 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 2025 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 151.364 zł, z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	76.487 zł
– „Cukrowa”	2.663 zł
– „Ustronie”	26.263 zł
– „Smolańska”	5.496 zł
– „Śródmieście”	27.936 zł
– „Mieszka I”	12.519 zł

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2025 r. wynoszą ogółem 233.921 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	108.650 zł
– „Cukrowa”	4.257 zł
– „Ustronie”	30.819 zł
– „Smolańska”	7.049 zł
– „Śródmieście”	54.469 zł
– „Mieszka I”	28.677 zł

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2025 r. wynoszą 477.514 zł. Z tej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	261.634 zł
– „Ustronie”	23.771 zł
– „Smolańska”	64.418 zł
– „Śródmieście”	104.412 zł
– „Mieszka I”	23.279 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”	3,77	4,05	107,43
2	„Cukrowa”	4,11	4,10	99,76
3	„Ustronie”	3,75	3,78	100,80
4	„Smolańska”	4,68	4,59	98,08
5	„Śródmieście”	3,37	3,96	117,57
6	„Mieszka I”	3,42	3,30	96,49
RAZEM		3,85	3,96	103,34

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 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 2025” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/2024 z dnia 2 grudnia 2024 r. na kwotę 7.333.300 zł.

Do planu remontów na 2025 rok zostały wprowadzone korekty, które Rada Nadzorcza zatwierdziła stosownymi uchwałami:

1) nr 9/2025 z dnia 14.04.2025 r., na kwotę:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| – dla zasobów mieszkaniowych | – 7.895.700 zł, |
| – dla lokali użytkowych | – 633.000 zł, |
| – prace obciążające fundusz zasobowy | – 110.000 zł, |

2) nr 15/2025 z dnia 25.08.2025 r. na kwotę:

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| – dla zasobów mieszkaniowych | – 9.051.200 zł, |
| – dla lokali użytkowych | – 244.000 zł, |
| – dla garaży | – 363.000 zł. |

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 8.181.071 zł.

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

- w kwocie **566 zł** z podziału środków na docieplenia budynków, zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie **1.000.000 zł** z tytułu podziału zysku.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2025 r. wynosi **1.283.054 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. i hydroforni,
- remonty lub naprawa dachów i kominów,
- remont instalacji elektrycznych,
- remonty balkonów,
- remonty i wymiany dźwigów,
- wymiana wodomierzy,

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

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosiła 207.995 zł. Wykaz robót awaryjnych z podziałem na poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu dotyczącym realizacji planu remontów za 2025 r.

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

- usunięcie skutków awarii kanalizacji sanitarnej i wodociągowej,
- udrażnianie kanalizacji deszczowej,
- usuwanie awarii w węzłach cieplnych,
- miejscowe naprawy chodników i dróg,
- usuwanie nieszczelności dachów,
- usunięcie awarii instalacji c.o.,
- uszczelnienie instalacji gazowej.

Koszt doraźnych prac naprawczych 68 szt. dźwigów, wynikający z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń wyniósł 372.068 zł natomiast koszt dewastacji dźwigów 24.187 zł.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 55,72 m² została dokonana w 9 mieszkaniach. Partycypacja spółdzielni w kosztach wymiany stolarki w 2025 roku wyniosła 25.517 zł.

Wymianę stolarki okiennej na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.

Lp.	Osiedle	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia wymienionej stolarki [m ²]	Kwota partycypacji [zł]
1	„Wzgórze Hetmańskie”	4	24,85	10.835,00
2	„Cukrowa”	0	0	0,00
3	„Śródmieście”	1	8,07	3.852,00
4	„Mieszka I”	4	22,80	10.830,00
5	„Ustronie”	0	0	0,00
6	„Smolańska”	0	0	0,00
Razem		9	55,72	25.517,00

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2025 r. wynosiła 460,00 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 budowy modułowej wiaty śmietnikowej przy budynkach przy ul. 9 Maja 44-50 oraz 9 Maja 52 – 58, wykonanie projektu na remont drogi osiedlowej – ul. Dunikowskiego 28 i 30,
- Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano w całości,
- Osiedle „Ustronie” – zrealizowano za wyjątkiem likwidacji centralnego odpowietrzenia instalacji c.o. w budynku przy ul. Boryny 39-51, montażu modułowej wiaty śmietnikowej - ul. Boryny 39-51,
- Osiedle „Smolańska” – zrealizowano w całości,
- Osiedle „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem wykonania ekspertyzy muru oporowego – ul. Potulicka 31a-c i 33-33b, remontu tarasu w budynku przy ul. Potulickiej 9, wykonanie projektu organizacji ruchu (ul. Potulicka 23-23b, 24-24b, 25, 26, 27 i 28 - prace w trakcie uzgodnień z Wspólnotą Mieszkaniową i Urzędem Miasta),
- 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 czynszowych.

Powszechnie stosowano procedury przetargowe na usługi zewnętrzne w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac realizowany był w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni

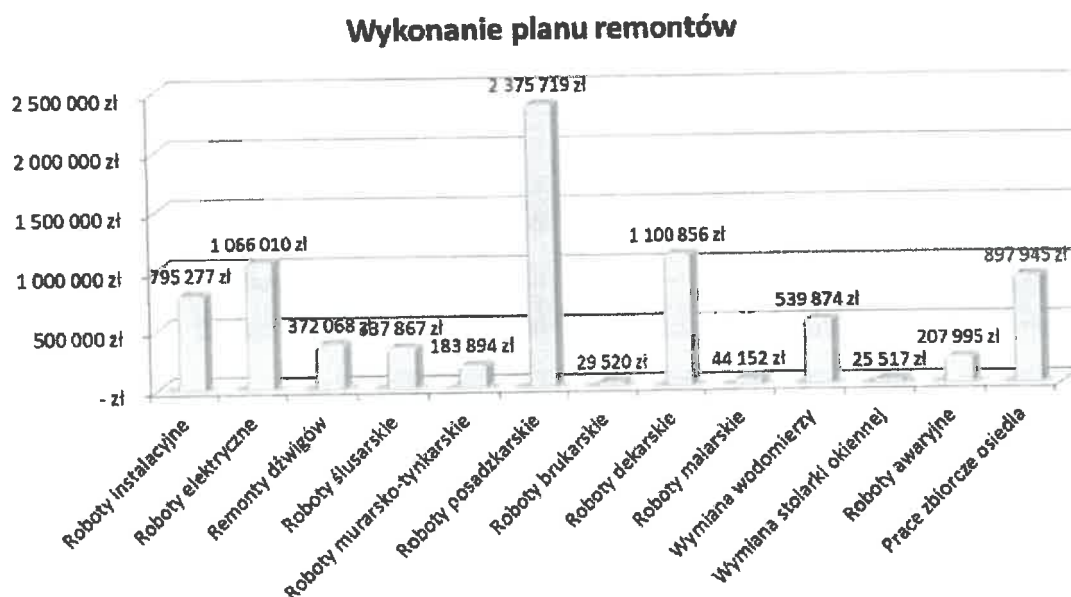
Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej z dnia 10.03.2022 r.

W 2025 r. przeprowadzono przetargi dla 126 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 2025 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”

- roboty instalacyjne w zakresie wymiany zaworów gazowych podpionowych i lokalowych w budynkach mieszkalnych, modernizacji węzłów cieplnych, wymiany zaworów bezpieczeństwa na łączną kwotę 569.344 zł,
- roboty elektryczne – remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. 9 Maja 8, wymiana WLZ w budynkach przy ul. 9 Maja 8 i al. Powst. Wlkp. 49-51C, remont instalacji elektrycznej w piwnicy budynku przy al. Powst. Wlkp. 54 za łączną kwotę 672.975 zł,
- remont balkonów i tarasów w budynkach przy ul. Częstochowskiej 2-10, ul. Ruskiej 22-23A i al. Powst. Wlkp. 54 za łączną kwotę 529.142 zł,

- remont dachu i kominów budynków przy ul. Ruskiej 33-33C, 33D-33G i 34-34C za łączną kwotę 906.180 zł,
- modernizacja dźwigów w budynkach przy ul. Dunikowskiego 28, 9 Maja 8 i 10 za kwotę łączną kwotę 313.137 zł,
- roboty ślusarskie - montaż wiaty śmietnikowej przy ul. Legnickiej 17-20, wymiana drzwi do piwnic w 7 budynkach i wymiana drzwi wejściowych - ul. Legnicka 9-12, wymiana krat okienek piwnicznych w budynku przy ul. 9 Maja 11-11b za łączną kwotę 193.191 zł,
- wymiana wodomierzy za łączną kwotę 332.846 zł,
- częściowa renowacja elewacji w 3 budynkach za łączną kwotę 113.380 zł,
- roboty zbiorcze – oświetlenie ciągu komunikacyjnego przy budynkach 9 Maja 1-5, wykonanie zagospodarowania terenu 9 Maja 76-82, remont nawierzchni parkingu i drogi dojazdowej przy 9 maja 86 wykonanie drogi p.poż. – ul. 9 Maja 3-5 za łączną kwotę 610.277 zł.

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **4.439.465 zł.**

na Osiedlu „Cukrowa”

- remont balkonów budynków przy ul. Cukrowej 25-31 za kwotę 348.000 zł,
- wymiana wodomierzy w 3 budynkach za łączną kwotę 46.000 zł.

Ogółem na Osiedlu „Cukrowa” zrealizowano prace remontowe za kwotę **394.462 zł.**

na Osiedlu „Ustronie”:

- wymiana wodomierzy w 5 budynkach za łączną kwotę 84.806 zł,
- remont instalacji c.o. w budynku przy ul. Inowrocławskiej 11-11b za kwotę 35.970 zł,
- remont balkonów budynku przy ul. Sierpowej 8-13 i Inowrocławskiej 8-8B za łączną kwotę 972.063 zł,
- remont/montaż wiaty śmietnikowej za łączną kwotę 12.300 zł.
- prace zbiorcze osiedla – między innymi projekt parkingu, remont dachu administracji przy ul. Boryny 2 (w udziale), poprawa nawierzchni parkingu, utwardzenie terenu na łączną kwotę 187.617 zł.

Ogółem na Osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.332.553 zł.**

na Osiedlu „Smolańska”

- modernizacja węzłów c.o. w budynku przy ul. Klemensiewicza 4-10 i 12-16 za łączną kwotę 70.695 zł,
- wymiana wodomierzy w 3 budynkach za łączną kwotę 20.622 zł,
- prace zbiorcze osiedla – między innymi ogrodzenie boiska, remont dachu administracji (w udziale), umocnienie skarpy na łączną kwotę 68.401 zł.

Prace remontowe na Osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę **177.341 zł.**

na Osiedlu „Śródmieście”

- remont instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Potulickiej 40 i Kaszubskiej 27C-27D za łączną kwotę 250.292 zł,
- wymiana wodomierzy w 4 budynkach za łączną kwotę 52.280 zł,
- wymiana/montaż zaworów gazowych na kwotę 38.133 zł,
- remont balkonów/tarasów budynkach przy ul. Potulickiej 40, Piekary 3A-3B za łączną kwotę 554.470 zł,
- roboty ślusarskie w zakresie wymiany okienek piwnicznych, budowy wiaty śmietnikowej, remonty dźwigów za łączną kwotę 132.376 zł,
- remont kiosków wejściowych do budynku Potulicka 33a-b za kwotę 7.980 zł
- remont schodów wejściowych w budynku Potulicka 14-17a za kwotę 33.000 zł.
- doposażenie placu zabaw – Kaszubska – Pl. Zwycięstwa za kwotę 31.650 zł

Ogółem na Osiedlu „Śródmieście” zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.161.030 zł**.

na Osiedlu „Mieszka I”

- remont hydroforni w budynku Mieszka I 102 na kwotę 77.462 zł,
- naprawa instalacji gazowej w budynku przy ul. Mieszka I 106 za kwotę 27.000 zł,
- remont instalacji elektrycznej w budynku przy al.Powst. Wlkp. 7-7B za kwotę 142.743 zł,
- remont i konserwacja dachu budynków przy Al.Powst. Wlkp. 5-5B i Mieszka I 104 za kwotę 192.300 zł,

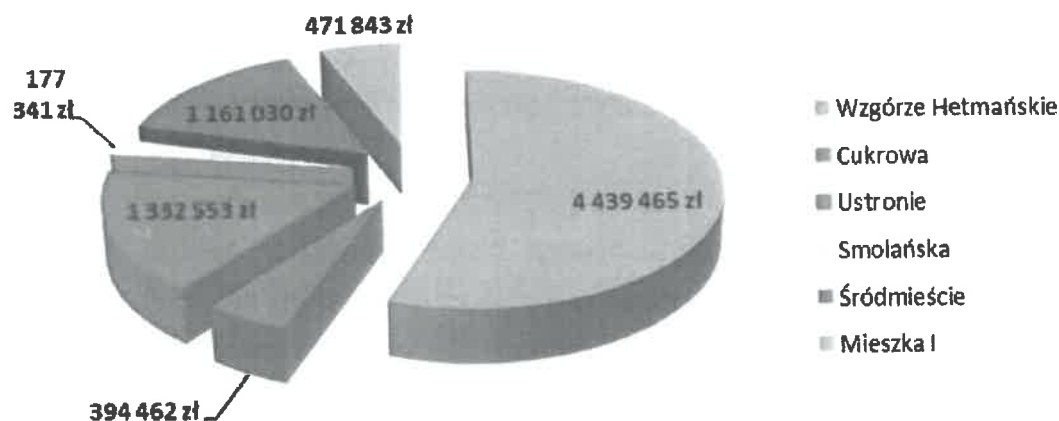
Ogółem prace na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **471.843 zł**.

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 2025” 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 2025 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę brutto **202.748 zł.**

Zrealizowano również prace remontowe garaży polegające na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi oraz częściową renowacją elewacji w zespole garaży nr 31- 60 przy ul. Ruskiej i remoncie instalacji elektrycznych w zespołach garaży 1-30 i 31-60 przy ul. Ruskiej oraz wykonanie ekspertyzy konstrukcji budynku garaży przy ul. Milczańskiej, za łączną kwotę **323.645 zł.**

Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych w ramach prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych i garażach zawarta jest w „Wykonaniu planu remontów za 2025 r.”

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

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądy przewodów kominowych,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych (w cyklu pięcioletnim).

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

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

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 następujący efekt ekonomiczny.

1.1. Redukcje mocy zamówionej

Zrealizowane w latach poprzednich przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w SEC o 2,98038 MW.

Efekt ekonomiczny wprowadzenia korekty mocy zamówionej to oszczędności w 2025 r. (według cen z rekompensatą do ciepła, a w przypadku lokali użytkowych wolnostojących bez dopłaty do ciepła) na poziomie 1.109.371,42.

1.2. 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, w ostatnich okresach rozliczeniowych ustalonych indywidualnie dla każdego budynku, pozyskano 445.083 kWh (ca 1600 GJ) energii elektrycznej.

W ramach tych programów w 2025 roku zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 349.293 kWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 222.239 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco z instalacji fotowoltaicznych wyniosła ok. 95.790 kWh, a jej wartość to ok. 140 tys. zł.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016 lub 2017	Ostatni okres rozliczeniowy 2025
PROGRAM PROSUMENT			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	305.349	18.748
2.	Całkowite koszty energii [zł]	163.319	27.416
PROGRAM RPO			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	184.542	8.624
2.	Całkowite koszty energii [zł]	105.889	22.895

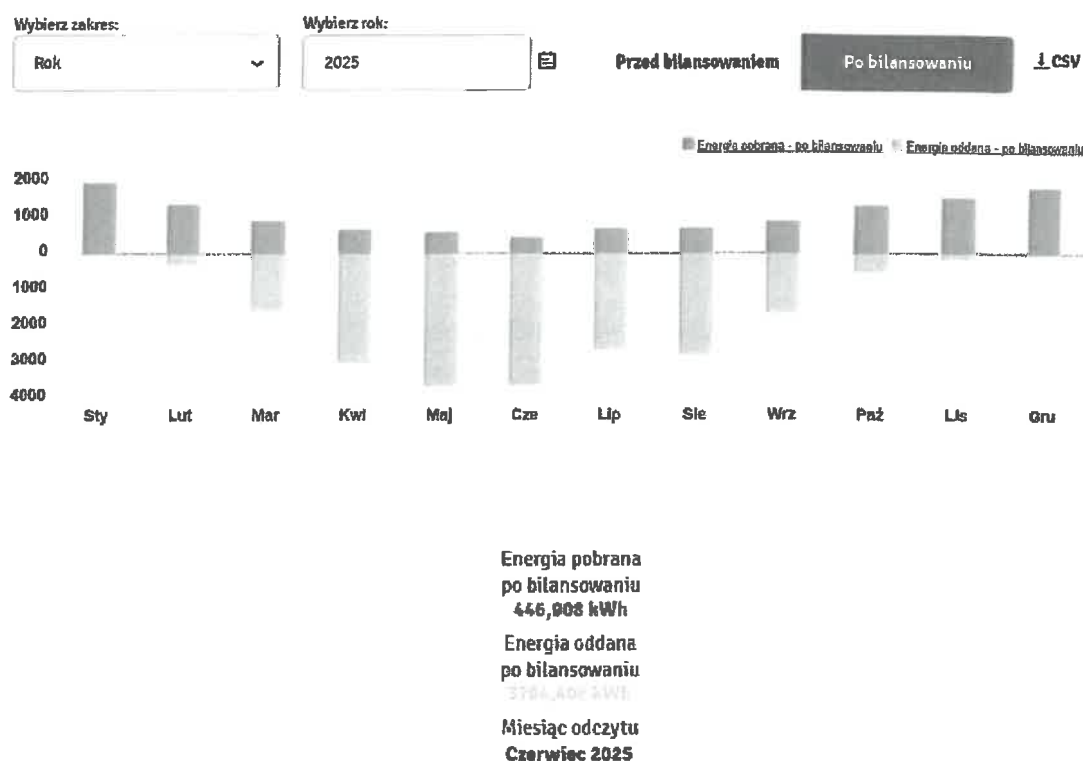
Energia odnawialna uzyskana z instalacji fotowoltaicznych zamontowanych w ramach programu PROSUMENT oraz RPO trafia do części wspólnych nieruchomości, w których zamieszkuje ponad 3.750 osób oraz w znacznej części zabezpieczyła dostawę energii elektrycznej dla potrzeb biura Zarządu oraz administracji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

Wykres nr 5 prezentujący pracę instalacji fotowoltaicznej zainstalowanej na budynku Zarządu Spółdzielni (Źródło: Enea)

Dane dobowo-godzinowe



1.3. Działalność inwestycyjna

W 2025 r. Spółdzielnia kontynuowała rozpoczęta w 2024 roku 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 firmie pn. Przedsiębiorstwu Budowlanemu „Calbud” Spółka z o.o. w Szczecinie. Zadanie zostało odebrane od generalnego wykonawcy w dniu 20.11.2025 r. a w dniu 28.10.2025 r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

Zgodnie z dokumentacją projektową Spółdzielnia uzyska następujący wynik rzeczowy:

– lokale mieszkalne 49 szt.

w tym:

- ✓ jednopokojowe o pow. łącznej ca 129 m² - 4 szt.
- ✓ dwupokojowe o pow. łącznej ca 999,5 m² (od 42,5 m² do 48,5 m² - 23 szt.

- ✓ trzypokojowe o pow. łącznej ca 1.384 m² (od 57,5 m² do 76,0 m² - 21 szt.
- ✓ czteropokojowe o pow. 83,5 m² - 1 szt.
- lokale użytkowe o pow. ca 150 m² - 1 szt.
- miejsca postojowe w garażu podziemnym - 45 szt.
- miejsca postojowe naziemne - 7 szt.
- komórki lokatorskie - 16 szt.

Wg stanu na 31.12.2025 r. Spółdzielnia zawarła 35 umów przyrzeczonych sporządzonych w formie aktu notarialnego oraz zbyła 25 szt. miejsc postojowych. Lokal usługowy i jedno miejsce zostanie zachowane jako własność Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2025 r. poniesione koszty wynoszą 22.690.731 zł.

1.4. 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 2025 r. w ramach Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego zgłoszono trzy projekty:

- 1) projekt nr 1 – parking na placu przy ul. Dunikowskiego
 - budowa 50 bezpłatnych miejsc parkingowych, w tym 4 dla osób niepełnosprawnych, parking będzie odwodniony i wyłożony ekologiczną nawierzchnią
 - w ramach inwestycji przewidziano oświetlenie parkingu, właściwe jego oznakowanie oraz nasadzenia drzew wokół i ułożenie nowych chodników, prowadzących do parkingu
- 2) projekt nr 2 – „Biała aleja na „Ustroniu”
 - rewitalizacja alei pieszej między blokami SM „Kolejarz”, przy ul. Boryny i Włociańskiej, której celem jest poprawa wyglądu i jakości wewnątrz osiedla
 - wymiana chodników, nasadzenia roślinności – białych kwitnących kwiatów, oświetlenie ciągu pieszego między blokami, montaż infrastruktury parkowej
- 3) projekt nr 3 – pakiet dla ul. Potulickiej
 - doposażenie placu między blokami przy ul. Potulickiej 23 i 24, czyli nasadzenia roślin ozdobnych, krzewów i kwiatów, nowe ławki oraz rewitalizacja przestrzeni
 - 4 doświetlacze na przejściach dla pieszych wzdłuż ul. Potulickiej przy skrzyżowaniach z ulicami: Czarneckiego, Sowińskiego, przy pętli „potulicka” oraz przy ul. Piekary

Wszystkie trzy projekty zostały pozytywnie ocenione przez Komisję SBO jednakże jeden z nich pn. „Biała aleja na „Ustroniu” oszacowany na kwotę brutto 680.000,00 zł, nie uzyskał

wymaganej ilości głosów – brak zainteresowania mieszkańców tą formą poprawy zagospodarowania terenu i pozyskiwania środków finansowych.

Pozostałe dwa projekty zostały zakwalifikowane do realizacji a ich przybliżony koszt realizacji wynosi:

- projekt nr 1 – parking na placu przy ul. Dunikowskiego to kwota brutto **1.180.000 zł**.
- projekt nr 2 – pakiet dla ul. Potulickiej to kwota brutto **1.050.000 zł**.

Zgłaszanie wszystkich projektów to wspólne działanie Spółdzielni i lokalnych działaczy, którym Zarząd Spółdzielni serdecznie dziękuje duże zaangażowanie w przedmiotowe projekty.

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

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 2025 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 innych tytułów (działalność operacyjna, finansowa) oraz zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości brutto 1.887.580,10 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych w 2025 r. wyniósł 387.154,00 zł

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wynosi 1.500.426,10 zł.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w 2025 roku stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami na kwotę 384.649,19 zł, która pozostanie do rozliczenia w roku następnym.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 rok wynosi 1.283.083,55 zł.

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2025 rok stanowią kwotę 19.163.398,09 zł na którą składają się :

- | | | |
|---|----------|-----------------|
| - środki na rachunku wkładów mieszkaniowych | na kwotę | 4.596.407,21 zł |
| - środki pieniężne w kasie | na kwotę | 42.391,57 zł |
| - środki pieniężne na rachunku podstawowym | na kwotę | 5.995.397,76 zł |
| - środki pieniężne rachunku ZFŚS | na kwotę | 2.795,63 zł |
| - środki na rachunku wirtualnym w PKO | | 97.470,59 zł |
| - środki na rachunku VAT(Split) | | 1.181,97 zł |
| - środki na rachunku pomocniczym | | 512.000,00 zł |
| - środki pieniężne na lokatach | na kwotę | 5.507.126,82 zł |
| - środki pieniężne w drodze | | 238.157,24 zł |
| - środki na otwartym rachunku powierniczym | | 2.170.469,30 zł |

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

- fundusz zasobowy - 600.000 zł,
- fundusz remontowy - 890.000 zł,
- fundusz na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną – 10.426,10 zł.

Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2025 r. przedstawia tabela 13.

Tabela nr 13 Wskaźniki ekonomiczno-finansowe

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m.	2023	2024	2025
1.	Wskaźnik płynności bieżącej I	aktywa obrotowe ogółem	%	2,63	2,02	2,28
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań II	aktywa obrotowe – zapasy	%	2,63	2,02	2,28
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	inwestycje krótkoterminowe	%	2,23	1,23	1,62
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	dni	12,4	10,9	22,58
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 dni wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.	dni	27,34	75,0	26,6
6.	Ogólny poziom zadłużenia	zobowiązania krótko- i długoterminowe majątek ogółem (aktywa)	%	16,14	24,0	13,49
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitały własne + rezerwy aktywa trwałe	%	122,22	124,3	126,19
8.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe suma aktywów	%	88,07	80,8	70,12
9.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	zaległości czynszowe wymiar roczny	%	5,01	4,65	4,95
	- lokale użytkowe	zaległości czynszowe wymiar roczny	%	15,8	14,77	14,83

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 2025 zostało wykonane przez Kancelarię Audytorsko - Księgową Bożena Kłos z siedzibą w Szczecinie, kod pocztowy 70-404, przy ul. Monte Cassino 24.

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

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 2025 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	9,00	6,12			15,12
ADM „Śródmieście”	1,00	4,75	2,00			7,75
ADM „Ustronie”	0,00	3,00	2,13			5,13
Transport				2,00		2,00
Zarząd			25,44		3,00	28,44
Razem:	1,00	16,75	35,69	2,00	3,00	58,44

XXII. Kontrole Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia była kontrolowana przez:

1) Państwową Inspekcję Pracy

Kontrolę przeprowadzono w dniach 18.02. – 21.02.2025 r. w zakresie przestrzegania prawnej ochrony pracy.

2) Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

RZRSM przeprowadził lustrację pełną z działalności Spółdzielni w latach 2022-2024.

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 „Unia”.

Istnieje także możliwość ubezpieczenia lokali mieszkalnych w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „Unia” za pośrednictwem Spółdzielni. Po wypełnieniu stosownego wniosku jest on przekazywany do firmy ubezpieczeniowej, a mieszkańcy płacą składkę w ramach opłat eksploatacyjnych. Zadeklarowana składka w całości przekazywana jest do firmy ubezpieczeniowej.

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.

W roku 2025 w ramach tej działalności Spółdzielnia sfinansowała nagrody dla dzieci biorących udział w konkursie na nazwy placów zabaw. Konkursem tym były objęte dwa place zabaw na Osiedlu Ustronie.

W wyniku konkursu place zabaw otrzymały następujące nazwy:

- plac zabaw przy ul Boryny 54 – „Radosny zakątek”,
- plac zabaw przy Budziszyńska 38-40 – „Ustrońska przystań malucha”.

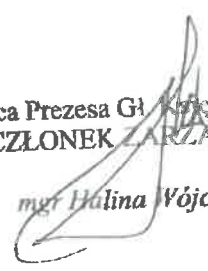
XXV. Zakończenie

Podsumowując działalność spółdzielni w roku sprawozdawczym 2025 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

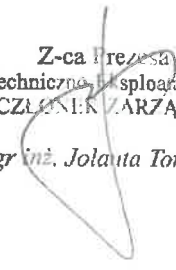
działania w zakresie poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz poprawy jakości obsługi mieszkańców a także kontynuowała zadanie inwestycyjne.

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 finansowymi.

Szczecin, dnia 26.03.2026 r.


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

XXVI. Wykaz tabel

1. Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2022 r. – lokale mieszkalne.
2. Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń.
3. Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.
4. Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.
5. Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.
6. Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego.
7. Tabela nr 7. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.
8. Tabela nr 8. Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2022 r.
9. Tabela nr 9. Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach.
10. Tabela nr 10. Koszt oraz odpłatność za używanie lokali.
11. Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.
12. Tabela nr 12. 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 01.01.2025 do 31.12.2025 r.
2. Załącznik nr 2 – Wykonanie planu remontowego w 2025 r.
3. Załącznik nr 3 – Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego.

XXVIII. Wykaz wykresów

1. Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2025 r.
2. Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków w latach 2010 - 2025
3. Wykres nr 3. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.
4. Wykres nr 4. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.
5. Wykres nr 5. Praca instalacji fotowoltaicznej zainstalowanej na budynku Zarządu Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr KRS: 000066138

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025

Nazwa i siedziba jednostki

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz"

Adres

Województwo:	zachodniopomorskie	Powiat:	Szczecin	
Gmina:	Szczecin			
Ulica:	9 Maja	Nr domu:	17	Nr lokalu:
Kod pocztowy:	70-136	Miejscowość:	Szczecin	
Nr NIP:	8520404914			

Forma prawna: 40 - spółdzielnia mieszkaniowa

Kody PKD wykonywanej działalności:

6820Z - WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2025 do 31-12-2025

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR: 59,04

Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązowi badania przez biegłego rewidenta: TAK

Sprawozdanie zawiera wyłącznie dane jednostkowe podmiotu sporządzającego.

Zasady (polityka) rachunkowości.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

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

1. środki trwałe zalicza się rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółdzielni,
2. wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

3. umorzenie i amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych : składniki majątkowe Spółdzielni stanowiące zasoby mieszkaniowe sfinansowane funduszem zasobowym oraz wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi podlegają umorzeniom, a pozostałe amortyzacji,
4. wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu utraty trwałej utraty wartości,
5. aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości,
6. wycena pozostałych aktywów i pasywów wycenia się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy według rzeczywistych cen zakupu,
7. środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
8. wycena rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów , to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów , których realizacja następuje w okresach przyszłych,
9. fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni,
10. fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Metoda ustalenia wyniku finansowego

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

Omówienie ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Pozostałe

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

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

Sporządzono dnia: 09-02-2026

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU nieczno-Ekolo
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

mgr inż. Jolanta Toków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

BILANS

za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	53 100 501,61	54 734 480,43
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	4 433,54
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	4 433,54
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	52 985 564,07	54 590 457,22
1. Środki trwałe	52 985 564,07	54 590 457,22
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	31 390 446,72	31 519 119,20
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 732 803,84	20 694 124,56
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 862 313,51	2 377 213,46
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	57 863,80	62 217,55
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	57 863,80	62 217,55
3. Od pozostałych jednostek		
IV. Inwestycje długoterminowe	57 073,74	77 372,12
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 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	57 073,74	77 372,12
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	48 662 141,65	35 731 578,92
I. Zapasy	22 690 730,93	9 398 252,61
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	22 690 730,93	9 398 252,61
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	4 856 996,92	3 075 274,19
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	4 856 996,92	3 075 274,19
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 713 038,01	1 588 695,53
- do 12 miesięcy	3 713 038,01	1 545 798,76
- powyżej 12 miesięcy	0,00	42 896,77
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	41 977,00	454 974,00
c) inne	1 029 411,14	957 804,80
d) dochodzone na drodze sądowej	72 570,77	73 799,86
III. Inwestycje krótkoterminowe	19 163 398,09	21 225 066,21
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 163 398,09	21 225 066,21
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	19 163 398,09	21 225 066,21
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 243 667,13	6 428 114,08

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
- inne środki pieniężne	7 919 730,96	14 796 952,13
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 951 015,71	2 032 985,91
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	1 832 566,81	1 924 768,86
2. pozostałe	118 448,90	108 217,05
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	101 762 643,26	90 466 059,35

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	67 008 442,75	68 049 376,31
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	40 826 976,11	42 158 306,99
1. fundusz udziałowy	331 200,00	336 450,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	458 634,64	508 868,21
3. fundusz wkładów budowlanych	6 374 290,50	7 022 577,18
4. fundusz na wykup gruntów	933 646,26	940 477,39
5. fundusz wkładów- lokale użytkowe	271 663,08	279 720,42
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	32 457 541,63	33 070 213,79
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	24 681 040,54	24 209 981,73
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
- fundusz zasobowy	24 681 040,54	24 209 981,73
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	1 500 426,10	1 681 087,59
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	34 754 200,51	22 416 683,04
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	5 064 098,33	4 129 676,61
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	5 064 098,33	4 129 676,61
a) kredyty i pożyczki	569 767,85	710 445,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
c) inne zobowiązania finansowe	4 494 330,48	3 419 231,04
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 798 929,83	15 331 955,20
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) Inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 498 480,42	14 939 289,57
a) kredyty i pożyczki	139 751,78	138 825,84
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d/a zobowiązania z tytułu użytkowania lokali	2 498 780,55	3 378 487,70
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 374 289,17	10 946 398,30
- do 12 miesięcy	4 374 289,17	10 920 728,38
- powyżej 12 miesięcy	0,00	25 669,92
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	353 582,91	475 577,73
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	132 076,01	0,00
4. Fundusze specjalne	1 300 449,41	392 665,63
1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	12 795,63	18 285,61
2. Fundusz remontowy	1 283 083,55	371 638,91
3. Fundusz na działalność społeczno-kulturalną , charytatywną	4 570,23	2 741,11
IV. Rozliczenia międzyokresowe	20 891 172,35	2 955 051,23
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	20 891 172,35	2 955 051,23
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
a/ nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	2 771 708,22	2 479 261,08
b/ dotacje	153 291,73	436 123,11
c/ przychody przyszłych okresów	17 966 172,40	39 667,04
PASYWA RAZEM	101 762 643,26	90 466 059,35

Sporządzono dnia: 09-02-2026

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

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

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy Z-ca Przewodniczącego
CZŁONEK ZARZĄDU Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik mgr inż. Jolanta Tomków

ZARZĄDU
PREZES
OLEJARZ
mgr inż. Sław Bajzert

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025
wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	72 934 757,60	62 490 257,08
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	60 026 928,47	53 049 014,66
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	12 907 829,13	9 441 242,42
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B. Koszty działalności operacyjnej	71 496 710,51	61 099 519,49
I. Amortyzacja	420 742,74	421 399,21
II. Zużycie materiałów i energii	29 458 684,39	25 364 595,57
III. Usługi obce	23 781 938,93	19 533 987,41
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 264 435,22	1 119 797,37
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	5 907 243,31	5 314 976,53
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 272 965,79	1 127 081,34
– emerytalne	583 717,42	531 786,10
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	9 390 700,13	8 217 682,06
VIII. Wartość sprzedanych towarów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	1 438 047,09	1 390 737,59
D. Pozostałe przychody operacyjne	338 420,40	429 575,11
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	123 334,48	129 157,20
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	203 145,82	199 959,89
IV. Inne przychody operacyjne	11 940,10	100 458,02
E. Pozostałe koszty operacyjne	317 068,97	345 250,30
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	271 269,61	208 887,44
III. Inne koszty operacyjne	45 799,36	136 362,86
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 459 398,52	1 475 062,40
G. Przychody finansowe	441 904,23	647 649,07
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:	441 904,23	647 649,07
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
V. Inne		
H. Koszty finansowe	13 722,65	16 929,88
I. Odsetki, w tym:	13 722,65	16 929,88
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 887 580,10	2 105 781,59
J. Podatek dochodowy	387 154,00	424 694,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 500 426,10	1 681 087,59

Sporządzono dnia: 09-02-2026

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
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	68 049 376,31	68 182 032,30
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	68 049 376,31	68 182 032,30
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	42 158 306,99	65 908 799,59
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 331 330,88	459 489,13
a) zwiększenie (z tytułu)	618 093,94	4 557 124,60
– wydania udziałów (emisji akcji)		
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	330 797,34	528 638,27
– podział zysku WZ	0,00	1 000 000,00
– inne zwiększenia funduszu zasobowego	287 296,60	3 028 486,33
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 949 424,82	4 097 635,47
– umorzenia udziałów (akcji)		
– inne umorzenia	1 766 838,22	3 978 697,50
– wypłat udziałów członkowskich	5 250,00	4 650,00
– przeszacowania zasobów mieszkaniowych	177 336,60	114 287,97
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	40 826 976,11	66 368 288,72
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	24 209 981,73	0,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	471 058,81	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	960 043,75	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
– podziału zysku (ustawowo)	670 000,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
– pozostałe zwiększenia	290 043,75	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	488 984,94	0,00
– pokrycia straty		
– inne zmniejszenia	488 984,94	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	24 681 040,54	0,00
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)		

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025

(c.d. z poprzedniej strony)

Strona 2

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 681 087,59	2 273 232,71
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 681 087,59	2 273 232,71
a) zwiększenie (z tytułu)		
– podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 681 087,59	2 273 232,71
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	1 500 426,10	1 681 087,59
a) zysk netto	1 500 426,10	1 681 087,59
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	67 008 442,75	68 049 376,31
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	67 008 442,75	68 049 376,31

Sporządzono dnia: 09-02-2026

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Administracyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOJARZ

mgr Miroslaw Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 500 426,10	1 681 087,59
II. Korekty razem	-3 871 667,24	-1 225 522,71
1. Amortyzacja	420 742,74	421 399,21
a/ wartości niematerialne i prawne		
b/ środki trwałe	420 742,74	421 399,21
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-428 181,58	-630 719,19
a/ odsetki otrzymane	-441 904,23	-647 649,07
b/ odsetki zapłacone	13 722,65	16 929,88
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-13 292 478,32	-9 398 252,61
a/ bilansowa zmiana zapasów	-13 292 478,32	-9 398 252,61
7. Zmiana stanu należności	-1 781 722,73	-1 392 039,07
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5 458 851,87	9 652 873,75
f/ zmiana stanu zobowiązań funduszy specjalnych	907 783,78	148 433,72
a/ zmiana stanu zobowiązań (bez funduszy)	-7 441 735,09	8 520 685,69
b/ zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	1 075 099,44	983 754,34
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	18 018 091,32	84 476,88
a/ aktywa- bez zmiany rozliczeń czynnych	81 970,20	154 145,67
b/ pasywa- bez zmiany stanu ujemnej firmy, otrzymanych darowizn i dotacji	17 936 121,12	-69 668,79
10. Inne korekty	-1 349 266,80	36 738,32
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 371 241,14	455 564,88
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	21 143,22	3 871,08
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 353,75	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	16 789,47	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki		
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	3 871,08
II. Wydatki	0,00	1 370 847,74
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	1 096 419,36

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025

(c.d. z poprzedniej strony)

Strona 2

Pozycja	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
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	0,00	274 428,38
- inne	0,00	274 428,38
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	21 143,22	-1 366 976,66
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	441 904,23	651 111,15
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	3 462,08
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	441 904,23	647 649,07
II. Wydatki	153 474,43	155 755,72
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		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	139 751,78	138 825,84
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	13 722,65	16 929,88
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	288 429,80	495 355,43
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.II±C.III)	-2 061 668,12	-416 056,35
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	21 225 066,21	21 641 122,56
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	19 163 398,09	21 225 066,21
– o ograniczonej możliwości dysponowania	2 170 469,30	84 884,46

Sporządzono dnia: 09-02-2026

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i Eksploatacyjne
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KIMWARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2025

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 dotyczącej amortyzacji lub umorzenia.	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia Załącznik nr 1								
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.	Nie występuje								
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.	Nie występuje								
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;	8.603.734,66 zł								
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumazuranych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.	Nie występuje								
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie 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 01.01.2025 r. -</td> <td>1.871.965,65zł</td> </tr> <tr> <td>2. Zwiększenie -</td> <td>270.327,96 zł</td> </tr> <tr> <td>3. Zmniejszenie -</td> <td>202.204,17 zł</td> </tr> <tr> <td>4. Stan na 31.12.2024 r.-</td> <td>1.940.088,44 zł</td> </tr> </table>	1. Stan na 01.01.2025 r. -	1.871.965,65zł	2. Zwiększenie -	270.327,96 zł	3. Zmniejszenie -	202.204,17 zł	4. Stan na 31.12.2024 r.-	1.940.088,44 zł
1. Stan na 01.01.2025 r. -	1.871.965,65zł								
2. Zwiększenie -	270.327,96 zł								
3. Zmniejszenie -	202.204,17 zł								
4. Stan na 31.12.2024 r.-	1.940.088,44 zł								
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.	Nie występuje								
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.	Przedstawia Załącznik nr 2								
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM stanowi kwotę 384.649,10 zł. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 1.500.426,10 zł. Zysk z działalności gospodarczej proponujemy przeznaczyć na: - fundusz zasobowy w kwocie 600.000,00 zł								

c.d. poz. 10)	-fundusz remont. w kwocie 890.000,00 zł, -działalność społeczno-kulturalną i charytatywną w kwocie 10.426,10 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:	5.064.098,33 zł
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	
c) powyżej 3 do 5 lat.	
d) powyżej 5 lat,	5.064.098,33 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.	Kaucje – 2.711.794,09 zł Wadia – 123.128,00 zł
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.	Przedstawia Załącznik nr 3
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.	Przedstawia Załącznik nr 4
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.	Nie występuje
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej.	
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie występuje
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie występuje
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan	Nie występuje

kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138)	Na 31.12.2025 stanowi kwota 1.181,97 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 01.01.2025 do 31.12.2025
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
1) amortyzacji,	X
2) zużycia materiałów i energii,	X
3) usług obcych,	X
4) podatków i opłat,	X
5) wynagrodzeń,	X
6) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X
7) pozostałych kosztów rodzajowych,	X
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie występuje
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Zysk brutto na działalności gospodarczej 1.887.580,10 zł Zwiększenie podstawy 150.070,90 zł Podstawa opodatkowania 2.037.651,00 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. 2024
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 58,44 etaty i umowy zlecenia 0,6 etatów razem 59,04 etatów - na stanowiskach nierobotniczych – 38,69 etatów plus z umowy zlecenia 0,6 etat - na stanowiskach robotniczych – 19,75 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 – 799.075,39 zł + składki ZUS – 126.584,96 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS – 264.399,87 zł Wynagrodzenie Rad Osiedlowych - 319.970,95 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,	17.000,00 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 2025 roku nie dokonano zmian.
d) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.

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

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

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 **2.771.708,22 zł**,
- nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach na kwotę **1.832.566,81 zł**

Salda na funduszu remontowym - Załącznik nr 6

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni:

I. Wskaźnik płynności bieżącej – 2,28%

Interpretacja:

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

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

II. Wskaźnik płynności szybkiej – 2,28%

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 – 13,49 %

Interpretacja:

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

	IV. wskaźnik zaległości czynszowych – 4,95% Interpretacja: Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i jest wyższy o ok. 0,3% w stosunku do roku 2024. 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. – 14,83 % Interpretacja: Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej. Wysokość wskaźnika zwiększyła się o 0,05 % w stosunku do 2024 roku. Oznacza to właściwą tendencję w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
--	---

Sporządziła: Halina Wójcik

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

Szczecin, data: 16 luty 2026 rok

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

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

Z-ca Prezes ds. Technicznych i Spółdzielczych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tinków

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOLWARZ
mgr Mirosław Bajzert

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2025r.

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 31.12.2024r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2025r.
1.	2.	6.	4.	5.	6.
I.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE				
		167 883,14	0,00	3 468,60	164 414,54
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	163 449,60	4 433,54	3 468,60	164 414,54
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz.I-1)	4 433,54			0,00
II.	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	8 315 636,61	289 312,67	1 214,62	8 603 734,66
2.	Grunty zabudowane własne	26 439 157,62	0,00	139 841,38	26 299 316,24
	Razem grunty	34 754 794,23	289 312,67	141 056,00	34 903 050,90
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	57 275 573,05	0,00	268 236,04	57 007 337,01
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	7 295 468,70	0,00	19 578,92	7 275 889,78
5.	Transport	126 107,60	0,00	0,00	126 107,60
6.	Inne środki trwałe	43 091,05	0,00	8 999,91	34 091,14
7.	Razem (poz. 1-6)	99 495 034,63	289 312,67	437 870,87	99 346 476,43
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	44 904 577,41	1 654 518,96	198 184,01	46 360 912,36
9.	Wartość netto środków trwałych (poz.7-8)	54 590 457,22			52 985 564,07
10.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	54 594 890,76			52 985 564,07

ad.I Przychody wartości niematerialnych i prawnych		
	Licencje antywirusowe	0,00
a)	Razem przychody	0,00
Rozchody wartości niematerialnych i prawnych		
	Licencje antywirusowe	3 468,60
a)	Razem rozchody	3 468,60
ad.II Przychody środków trwałych		
a)	Aktualizacja wartości działki gruntu 60/1 54Ś	289 312,67
	Zawłodzenie Prezydenta Miasta Szczecin WZION-III.6843.102.2025.DC	
		289 312,67
Rozchody środków trwałych		
a)	Grunty (grupa 0)	
	- niepieniężne przejście prawa, działka 107/9 56Ś	1 214,62
	- wyodrębnienia praw do gruntów własnych	139 841,38
	razem	141 056,00
b)	Budynki i obiekty inżynierii lądowej (grupy 1 i 2)	
	- wyodrębnienia praw do mieszkań	258 934,70
	- wyodrębnienia -urządzenie terenu	9 301,34
		268 236,04
c)	Maszyny i urządzenia techniczne (grupy 4 i 6)	
	- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych	19 578,92
		19 578,92
d)	Narzędzia i przyrządy(grupa 8)	
		8 999,91
Razem rozchody (a+b+c+d)		437 870,87

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 03.02.2026 r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno-Ekspl. i ogólnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S. M. LEJARZ

mgr Mirosław Bajzer

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2025 ROK

Załącznik nr 2

TREŚĆ	KONTO	B.O. 2025	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2025
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	336 450,00	300,00	5 550,00	331 200,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	40 736 649,33	960 043,75	443 535,35	41 253 157,73
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	21 752 582,17	98 529,59	553 591,02	21 297 520,74
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 185 489,57	330 797,34	381 918,51	1 134 368,40
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	38 570 972,56	13,99	82 642,30	38 488 344,25
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	940 477,39	0,00	6 831,13	933 646,26
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-38 221 218,69	188 453,02	964 341,45	-38 997 107,12
RAZEM		66 368 288,72	1 578 137,69	2 438 409,76	65 508 016,65
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 681 087,59	132 303 963,61	132 484 625,10	1 500 426,10
RAZEM + ZYSK		68 049 376,31	133 882 101,30	134 923 034,86	67 008 442,75

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 05.02.2026 r.

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
KOLEJARZ

mgr Mieczysław Baizer

Załącznik nr 3

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2025 rok Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

[zł]

w tym:

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

1 832 566,81
108 637,00
9 811,90
1 951 015,71

Rozliczenia międzyokresowe

w tym:

- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM
- przychody przyszłych okresów
- dotacja panele fotowoltaiczne
- dochody -wpłaty przyszłych nabywców mieszkań
- razem

2 771 708,22
95 158,40
153 291,73
17 871 014,00
20 891 172,35

sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2026-02-10

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 Mieczysław Bajzert

Załącznik Nr 4

Szczecin, dnia 2026-02-10

Członkowie Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Kierowcy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

ds. Techniczne i Eksploatacyjne
CŁÓWIK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik Nr 5

GZM na dzień 31.12.2025 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

lp.	wa wy	druku nieruchomości	nazwa nieruchomości	saldy - zł	saldy + zł
1	11-01-001		Drzymały 16		14 187,37
2	11-01-002		3 Ma'a 24-24A	2 201,45	
3	11-01-003		Łokietka 18-19B		8 772,25
4	11-01-004		Kaszubska 27C-27D	24 159,67	
5	11-01-005		Kaszubska 27-27B	14 368,95	
6	11-01-006		Plac Zwycięstwa 5-5A	164 121,96	
7	11-01-007		Potulicka 9	54 521,17	
8	11-01-008		Potulicka 10-12A		47 795,16
9	11-01-009		Potulicka 23-23B		9 861,48
10	11-01-010		Potulicka 24-24B		11 092,04
11	11-01-011		Potulicka 25		49 522,16
12	11-01-012		Plac Zwycięstwa 4	9 543,37	
13	11-01-013		Potulicka 26		50 685,11
14	11-01-014		Potulicka 27		1 928,80
15	11-01-016		Potulicka 28		38 928,42
16	11-01-016		Potulicka 29	180 719,87	
17	11-01-017		Potulicka 40		34 522,27
18	11-01-021		Potulicka 31A-31C	1 483,93	
19	11-01-022		Potulicka 33-33B		9 264,48
20	11-01-023		Potulicka 14-17A		15 130,87
21	11-01-024		Piekarnia 3A-3B	2 287,55	
22	11-02-003		Mieszka I 102	72 097,62	
23	11-02-004		Mieszka I 104	31 040,09	
24	11-02-005		Mieszka I 106	159 412,91	
25	11-02-006		Powstańców Wlkp 4-4B		10 965,03
26	11-02-007		Powstańców Wlkp. 5-5B		17 409,51
27	11-02-008		Powstańców Wlkp 6-6B		14 466,80
28	11-02-009		Powstańców Wlkp. 7-7B		9 160,89
29	11-02-010		Powstańców Wlkp 8-8B		14 235,76
30	11-02-011		Powstańców Wlkp 9-9B		8 636,40
31	11-02-012		Powstańców Wlkp 4C-1-8	15 579,52	
32	11-03-001		Dunikowskiego 28	71 551,84	
33	11-03-002		Dunikowskiego 30	22 082,81	
34	11-03-003		9 Ma'a 9H-9I		6 414,23
35	11-03-004		Ruska 33D-33G		33 228,86
36	11-03-005		9 Ma'a 1		31 323,65
37	11-03-006		9 Ma'a 2		9 414,30
38	11-03-007		9 Ma'a 3		4 026,37
39	11-03-008		9 Ma'a 5	4 853,89	
40	11-03-009		9 Ma'a 6		18 090,63
41	11-03-010		9 Ma'a 7	33 945,48	
42	11-03-011		9 Ma'a 8		3 210,97
43	11-03-012		9 Ma'a 9-9G		17 242,97
44	11-03-013		9 Ma'a 10		11 547,75
45	11-03-014		9 Ma'a 11-11B		8 761,84
46	11-03-016		9 Ma'a 12-18		10 012,68
47	11-03-016		9 Ma'a 15-15F		25 626,29
48	11-03-017		9 Ma'a 18-25		8 957,67
49	11-03-018		9 Ma'a 20-26	14 712,32	
50	11-03-019		9 Ma'a 27-33		33 162,39
51	11-03-020		9 Ma'a 28-34		1 987,47
52	11-03-021		9 Ma'a 35-41		20 931,37
53	11-03-022		9 Ma'a 36-42	3 419,92	
54	11-03-023		9 Ma'a 44-50		36 192,37
55	11-03-024		9 Ma'a 52-58	4 706,37	
56	11-03-025		9 Ma'a 60-66		5 242,19
57	11-03-026		9 Ma'a 68-74		8 245,72

58	11-03-027	9 Maja 76-82	17 491,23	
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		28 198,12
60	11-03-029	Frysztacka 5-8		1 253,01
61	11-03-030	Milczańska 34-43		14 359,42
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	62 698,82	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C		40 496,43
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	14 914,26	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53		19 519,73
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	98,11	
67	11-03-036	Legnicka 1		4 311,21
68	11-03-037	Legnicka 2	29 079,82	
69	11-03-038	Legnicka 3		4 878,99
70	11-03-039	Legnicka 4-7	2 265,63	
71	11-03-040	Legnicka 9-12		31 932,40
72	11-03-041	Legnicka 13-16		37 104,87
74	11-03-042	Legnicka 17-20		4 050,92
75	11-03-043	Ruska 15-15C		5 726,03
76	11-03-044	Ruska 18-21		27 231,41
77	11-03-045	Ruska 33-33C		20 047,97
78	11-03-046	Ruska 34-34C		16 237,90
79	11-03-047	Ruska 35-35C		12 450,03
80	11-03-048	Ruska 13-14A	115 611,54	
81	11-03-049	Ruska 1a-1c		481 084,54
82	11-03-050	Ruska 22-23A	20 172,73	
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		42 665,59
87	11-04-008	Włociańska 24-32		41 132,00
88	11-04-009	Włociańska 14-22		14 175,99
89	11-04-010	Włociańska 4-12		16 253,97
90	11-04-011	Boryny 4-10		18 093,60
91	11-04-012	Boryny 12-24		52 798,78
92	11-04-013			
93	11-04-014	Boryny 26-38		71 534,64
94	11-04-015			
95	11-04-016	Boryny 40-52		42 475,47
96	11-04-017			
97	11-04-018	Boryny 54	3 275,60	
98	11-04-019	Boryny 56	19 365,60	
99	11-04-020	Boryny 25-37		18 272,55
100	11-04-021			
101	11-04-022	Boryny 39-51		13 080,99
102	11-04-023			
103	11-04-024	Sierpowa 8-13		27 870,92
104	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B		1 636,58
105	11-04-045	Budziżyńska 35-36	182 233,88	
106	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		79 709,86
107	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	80 953,17	
108	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		57 298,71
109	11-04-049	Inowrocławska 12-12B		19 400,72
110	11-04-050	Inowrocławska 11-11B	3 521,35	
111	11-04-051	Budziżyńska 38-40	10 414,40	
112	11-05-001	Cukrowa 15-23		7 105,43
113	11-05-002	Cukrowa 25-31		13 985,27
114	11-05-003			
115	11-05-004	Cukrowa 33-43		2 189,85
116	11-06-001	Klemensiewiczza 20-22		43 827,23
117	11-06-002	Klemensiewiczza 12-16	17 973,57	
118	11-06-003	Klemensiewiczza 18	92 051,62	
119	11-06-004	Klemensiewiczza 17	88 488,36	
120	11-06-005	Klemensiewiczza 4-10		21 327,32

121	11-06-006	Klemensiewiczza 15	135 639,97	
122	11-06-007	Klemensiewiczza 24-28	13 036,57	
123	11-03-057	Ruska (zespół garaży)	861,48	
124	11-03-058	Legnicka (przy zesp. Garaży)	977,12	
125	1103059;60;64	Ruska/Frysztacka	9 293,90	
126	11-03-228	9 Maja 42CD-terziel.	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		327,89
130	11-06-999	lokale	17,00	
131	11-09-001	pracownia plastyczne		54 513,16
132	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		94 148,82
133	11-10-002	garaże Ruska 2-13		42 224,02
134	11-10-004	garaże Ruska 31-60		116 349,10
135	11-10-005	garaże-Piekary		87 481,70
136	11-10-006	garaże Ruska 61-100		144 733,56
137	11-10-007	Ruska garaże 14-22		22 172,45
138	11-10-013;	legnicka/parkingi		37 206,38
139	11-10-025	Boksy		8 964,04
140	11-10-026	Milczańska-Garaże		6 182,97
141	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		52 781,25
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		6 530,68
146	1103065;1103066	Legnicka (parking), Pow.WLK.52a		10 679,28
147	1105006	Cukrowa/Płocka	47,00	
148	11-04-001	Boryny 2		1 764,38
149	11-10-014	Garaże-Ruska	194,98	
150	11-03-068	9 Maja 84		43 943,50
	razem		1 832 566,81	2 771 708,22
	różnica			939 141,41

Szczecin, 2026-02-10

sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU

mgr Andrzej Kozłowski

załącznik nr 6

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA	
1	Sródmieście	1 881 182,77	1 603 272,04	-277 910,73
2	Mieszka I	692 992,27	841 766,52	148 774,25
3	Wzg.H	3 650 387,04	7 699 570,95	4 049 183,91
4	Ustronie	2 311 050,96	2 237 591,29	-73 459,67
5	Cukrowa	1 270 202,61		-1 270 202,61
6	Smolańska	1 292 146,42	253 578,37	-1 038 568,05
7	pracownie plastycz.		29 072,01	29 072,01
8	garaże	301 293,36	17 487,80	-283 805,56
	ogółem	11 399 255,43	12 682 338,98	1 283 083,55
	persaldo	1 283 083,55		

Z-ca Prezesa Gł. Komisji Wydz. ds. Technicznych i Spr. Wodnych
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr Halina Wasił

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Spr. Wodnych
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr inż. Jolanta Markowska

PREZES Zarządu
"OLEJARZ"

mgr Mirosław Bojczek

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

	nieruchomości	WN	MA	MA(+); WN(-)
1	Drzymaly 16		78 091,91	78 091,91
2	3 Maja 24-24A		74 863,87	74 863,87
3	Łokietka 19-19B		151 838,87	151 838,87
4	Kasubaska 27C-27D	140 551,21		-140 551,21
5	Kasubaska 27-27B	46 722,83		-46 722,83
6	Plac Zwycięstwa 5-5A	150 157,30		-150 157,30
7	Potulicka 9	165 000,08		-165 000,08
8	Potulicka 10-12A	55 288,11		-55 288,11
9	Potulicka 23-23B	36 127,24		-36 127,24
10	Potulicka 24-24B		153 710,20	153 710,20
11	Potulicka 25		95 973,85	95 973,85
12	Plac Zwycięstwa 4	115 027,35		-115 027,35
13	Potulicka 26		111 026,69	111 026,69
14	Potulicka 27		97 593,28	97 593,28
15	Potulicka 28		88 821,42	88 821,42
16	Potulicka 29	126 613,01		-126 613,01
17	Potulicka 40	791 663,77		-791 663,77
18	Potulicka 31A-31-c		197 521,35	197 521,35
19	Potulicka 33-33B		194 867,64	194 867,64
20	Potulicka 14-17A		358 962,96	358 962,96
21	Piekary 3A-3B	254 031,87		-254 031,87
	ogółem O. Śródmieście	1 881 182,77	1 603 272,04	-277 910,73
	persaldo	-277 910,73		

Z-ca Dyrektora Olsztyńskiego
CZŁONKOWI ZARZĄDKU

[Signature]

Z-ca Dyrektora Olsztyńskiego
CZŁONKOWI ZARZĄDKU

[Signature]

PREZES Zarządu Olsztyńskiego
CZŁONKOWI ZARZĄDKU

[Signature]

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		saldo f.rem (+):(-)
		WN	MA	
1	Mieszka I 102	86 073,99		-86 073,99
2	Mieszka I 104	317 533,76		-317 533,76
3	Mieszka I 106	266 105,66		-266 105,66
4	Powstańców WLKP 4-4B		228 178,26	228 178,26
5	Powstańców Wikip 5-5B		144 778,45	144 778,45
6	Powstańców Wikip 6-6B		142 599,52	142 599,52
7	Powstańców Wikip. 7-7B		79 529,68	79 529,68
8	Powstańców Wikip 8-8B		246 680,61	246 680,61
9	Powstańców Wikip 9-9B	5 067,84		-5 067,84
10	Powstańców Wikip 4c/1-8	18 211,02		-18 211,02
	razem O. Mieszka I	692 992,27	841 766,52	148 774,25
	persaldo	148 774,25		

Z-ca Prezesa Gł. Komisji
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczny
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr inż. Jolanta Jankowska

PREZES ZARZĄDKU
mgr Sławomir Lejarcz

mgr Sławomir Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA	
1	Dunikowskiego 28	165 400,98		-165 400,98
2	Dunikowskiego 30	266 227,13		-266 227,13
3	9 Maja 9H-9I		27 039,81	27 039,81
4	Ruska 33D-33G		108 900,69	108 900,69
5	9 Maja 1		296 151,48	296 151,48
6	9 Maja 2		298 845,62	298 845,62
7	9 Maja 3		267 744,02	267 744,02
8	9 Maja 5		478 130,03	478 130,03
9	9 Maja 6		252 529,03	252 529,03
10	9 Maja 7		429 691,66	429 691,66
11	9 Maja 8	46 335,81		-46 335,81
12	9 Maja 9-9G		269 816,96	269 816,96
13	9 Maja 10		76 165,51	76 165,51
14	9 Maja 11-11B	69 224,05		-69 224,05
15	9 Maja 12-18		318 611,39	318 611,39
16	9 Maja 15-15F		381 154,59	381 154,59
17	9 Maja 19-25		117 446,03	117 446,03
18	9 Maja 20-26		355 316,42	355 316,42
19	9 Maja 27-33		134 969,11	134 969,11
20	9 Maja 28-34		277 084,03	277 084,03
21	9 Maja 35-41	62 751,34		-62 751,34
22	9 maja 36-42		221 298,27	221 298,27
23	9 Maja 44-50		295 537,36	295 537,36
24	9 Maja 52-58		5 158,34	5 158,34
25	9 Maja 60-66		173 391,61	173 391,61
26	9 Maja 68-74		244 172,79	244 172,79
27	9 Maja 76-82		148 364,77	148 364,77
28	9 Maja 42A-D	189 720,45		-189 720,45
29	Frysztacka 5-8	63 176,68		-63 176,68
30	Milczańska 34-43		188 147,97	188 147,97
31	Częstochowska 2-10	311 015,90		-311 015,90
32	Powstańców Wlkp. 49-51C	219 848,06		-219 848,06
33	Powstańców Wlkp 52	727 068,94		-727 068,94
34	Powstańców Wlkp. 53	528 928,83		-528 928,83
35	Powstańców Wlkp. 54	495 416,97		-495 416,97
36	Legnicka 1		129 689,79	129 689,79
37	Legnicka 2	65 714,07		-65 714,07
38	Legnicka 3		180 385,48	180 385,48
39	Legnicka 4-7		289 609,17	289 609,17
40	Legnicka 9-12		158 435,35	158 435,35
41	Legnicka 13-16	23 116,26		-23 116,26
42	Legnicka 17-20	40 969,82		-40 969,82
43	Ruska 15-15C		345 180,36	345 180,36
44	Ruska 18-21		300 702,73	300 702,73
45	Ruska 33-33C		233 622,14	233 622,14
46	Ruska 34-34C		80 287,09	80 287,09
47	Ruska 35-35C		378 879,25	378 879,25

48	Ruska 13-14A		134 201,53	134 201,53
49	Ruska 22-23A	375 471,75		-375 471,75
50	Ruska 1A-C		102 910,57	102 910,57
	razem O. WZg.H.	3 650 387,04	7 699 570,95	4 049 183,91
	persaldo	4 049 183,91		

Prezesa Gł. Kółce
CZŁONEK ZARZĄDZ
mgr Halina Górecka

Z-ca Prezesa
mgr Techniczny Kł. Kółce
CZŁONEK ZARZĄDZ
mgr inż. Jolanta Tomkowiak

PREZES ZAKŁADU
mgr inż. Mieczysław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastaćco (zł)		saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA	
1	Włościańska 34-42		206 611,89	206 611,89
2	Włościańska 24-32		267 552,99	267 552,99
3	Włościańska 14-22		72 377,41	72 377,41
4	Włościańska 4-12	84 558,36		-84 558,36
5	Boryny 4-10	326 218,77		-326 218,77
6	Boryny 12-24	332 156,07		-332 156,07
7	Boryny 26-38		296 515,49	296 515,49
8	Boryny 40-52		410 868,04	410 868,04
9	Boryny 54	28 916,96		-28 916,96
10	Boryny 56	115 220,87		-115 220,87
11	Boryny 25-29		168 941,15	168 941,15
12	Boryny 31-37		128 776,26	128 776,26
13	Boryny 39-51		87 626,07	87 626,07
14	Sierpowa 8-13	357 277,89		-357 277,89
15	Dobrzyńska 1-1B	153 465,18		-153 465,18
16	Budziżyńska 35-36	739 014,33		-739 014,33
17	Inowrocławska 8-8B	46 021,35		-46 021,35
18	Inowrocławska 9-9B		21 273,04	21 273,04
19	Inowrocławska 10-10B		306 442,55	306 442,55
20	Inowrocławska 12-12B		203 403,38	203 403,38
21	Inowrocławska 11-11B		67 203,02	67 203,02
22	Budziżyńska 38-40	128 201,18		-128 201,18
	razem O.Ustronie	2 311 050,96	2 237 591,29	-73 459,67
	persaldo	-73 459,67		

Został Podpisany: KSIĘGOWY
CZŁONK ZARZĄDKU
mgr Halina Wójcik

Został Podpisany: Zastępca Kierownika
CZŁONK ZARZĄDKU
mgr Jolanta Borkowska

PREZES ZARZĄDKU
OLEKARZ
mgr Jacek Bączan

Załącznik Nr 6/5

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23	262 344,34	
2	Cukrowa 25-31	559 786,99	
3	Cukrowa 33-43	448 071,28	
	razem O. Cukrowa	1 270 202,61	0,00
	persaldo		-1 270 202,61

Z-ca Prezesa CH, Kancelaria Wydz. Techniczny
CZŁONEK Z. J. J. J.

mgr Andrzej Wójcik

Z-ca Prezesa
CZŁONEK Z. J. J. J.

mgr Andrzej Tomków

PREZES
CZŁONEK Z. J. J. J.

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA	
1	Klemensiewicza 20-22		68 850,61	68 850,61
2	Klemensiewicza 12-16		76 989,25	76 989,25
3	Klemensiewicza 18	668 253,34		-668 253,34
4	Klemensiewicza 17	56 431,21		-56 431,21
5	Klemensiewicza 4-10	341 821,84		-341 821,84
6	Klemensiewicza 15	225 640,03		-225 640,03
7	Klemensiewicza 24-28		107 738,51	107 738,51
	razem O. Smolańska	1 292 146,42	253 578,37	-1 038 568,05
	persaldo	-1 038 568,05		

Zna P. Smolańska
 CZŁONEK RADY
 mgr Halina Wójcik

mgr Halina Wójcik
 Członek Rady
 w. Jan Jankowski

P. J. K. KARZADZI
 W. J. KARZADZI
 mgr Michał Karzadzi

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco zł		saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA	
1	garaże Ruska 1-30	70 860,63		-70 860,63
2	Ruska 2-13	13 703,43		-13 703,43
3	Ruska 31-60	163 417,31		-163 417,31
4	garaże-Piekary		5 427,00	5 427,00
5	Ruska 61-100		7 457,30	7 457,30
6	Ruska 14-22	10 584,48		-10 584,48
7	Legnika		4 603,50	4 603,50
8	Ruska	33 902,44		-33 902,44
9	Milczańska	8 825,07		-8 825,07
	ogółem	301 293,36	17 487,80	-283 805,56
	persaldo	-283 805,56		

Z-ca Prezesa Gł. Kół
CZŁONEK Z

mgr Hanna Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Kół
mgr mgr. Jolanta Krawiec

PREZES Zarządu
SM "COLEJARZ"

mgr Władysław Bajcz

Załącznik nr 7

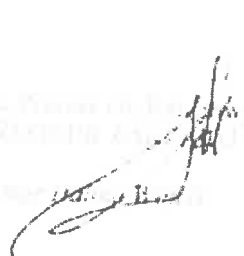
Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2025 rok

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

dla SM "Kolejarz" w Szczecinie

	Nr repertorium	indeks	adres		kwota
1	97/25	11-03	9 Maja	o zapłatę	21 200,81
2	94/25	11-03	Ruska	o zapłatę	5 475,06
3	90/25	11-03	Ruska	o zapłatę	3 350,83
4	88/25	11-03	Ruska	o zapłatę	2 586,77
5	86/25	11-01	Potulicka	o zapłatę	5 626,39
6	80/25	11-01	Drzymaly	o zapłatę	2 756,70
7	79/25	11-01	Potulicka	o zapłatę	10 394,82
8	78/25	11-06	Klomensiewiczza	o zapłatę	6 077,37
9	73/25	11-04	Boryny	o zapłatę	5 158,07
10	70/25	11-04	Boryny	o zapłatę	9 943,95
	razem				72 570,77

Szczecin, dnia 2026-02-17





Załącznik nr 8

**Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2025
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	29 796,60
2022 rok	32 140,61
2023 rok	32 889,68
2024 rok	32 549,46
2025 rok	32 436,20
razem	159 812,55

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2026-02-10

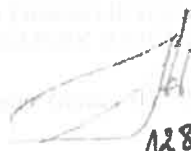


Załącznik nr 9

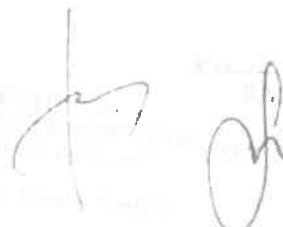
Załącznik do informacji dodatkowej na dzień 31-12-2025 rok

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 134 368,40
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-675 733,76
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	458 634,64
II. Fundusz wkładów budowlanych	
1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	39 067 642,52
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	-32 693 352,02
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	6 374 290,50
III. Fundusz na wykup gruntów	933 646,26
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	-215 925,04
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	271 663,08
V. Fundusz zasobów mieszkaniowych	
1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	35 482 831,22
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-3 025 289,59
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	32 457 541,63
Fundusz udziałowy	331 200,00
razem fundusz podstawowy	40 826 976,11
Kapitał fundusz zasobowy	
1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	27 067 847,25
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	-2 386 806,71
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	24 681 040,54
razem	65 508 016,65
zysk netto na działalności gospodarczej	1 500 426,10
Razem fundusze	67 008 442,76

Szczecin , dnia 2026-02-10
sporządził: Halina Wójcik



128



Rozliczenie działalności gospodarczej na 31.12.2025 rok

I. PRZYCHODY

I.p.	nazwa	numer konta	kwota w zł.
1	wynajem lokali użytkowych	725-39;	1 561 766,66
2	lokale własnościowe	724-23	24 928,29
3	szyldy, ekrany, tablice reklamowe, malowidła ściennie, baner	722 minus energia	124 860,90
4	dzierżawa parceli	721-20;721-40;721-44;721-49;721-39	266 324,87
5	piwnice i zaplecze	725-34;725-35	183 542,40
6	dzierżawa pomieszczenia	725-19	2 612,42
7	odsetki od lokat i na rach. Bank.	750-18;	324 258,97
8	odsetki od lokali użytkowych	750-05;	9 756,19
9	C.O. lokale wynajęte	725-05;725-12	615 643,33
10	C.O. Lokale własnościowe	724-05;724-12	25 504,30
11	ciepła woda lokale wynajęte	725-10	883,18
12	śmieci lokale wynajęte	725-52	4 997,88
13	śmieci lokale własnościowe	724-52	4 820,88
14	śmieci parcele	721-52	11 410,68
15	wywóz odpadów, gabarytów.-l.użytk.	725-38; 721-33;	5 365,83
16	zimna woda lokale wynajęte	724-65;725-56;725-57;725-59;725-65	2 584,44
17	remonty lokale własnościowe	724-45	15 108,84
18	energia elektryczna parcele	721-24; 721-25	3 309,48
19	energia elektryczna lokale wynajęte	722-24;722-25;725-24	6 900,84
20	podatek lokale uż.własnościowe, wynajmowane. Cz.wspólne	723-68 724-42;725-42;721-41;721-42;724-41;724-68;723-42	457 561,46
21	pozostała sprzedaż-lokale użytkowe	765-14; 721-02	255 443,90
22	miejsca parkingowe-parcele	721-32;723-69	226 803,37
23	opłata za najem -pożytek nieruchomości.-l.uż. wyt.	725-67	3 448,59
24	opłaty sadowe i komornicze-lokale użytk.	763-16	0,00
25	pozostałe-lokale użytkowe	763-22	1 327,66
26	woda gospodarcza	724-66	7,20
27	rozwiązanie rezerwy-sporne lokale użytk.	763-23	1 353,67
28	przedawnione zobowiązania -lokale użytk.	763-11	1 516,74
29	kary umowne	763-26	0,00
30	Prawo przeazdu	721-64	487,80
	razem przychody		4 142 530,57

II. KOSZTY

I.p.	nazwa	numer konta	kwota w zł.
1.	podatek od nieruchomości	501-01-62;501-01-61;501-01-69;501-01-71 501-01-77;501-01-80;501-01-92;501-01-93;501-01-30	460 243,90
2.	remonty lokali użytkowych	501-01-36	200 319,28
3.	ubezpieczenia rzeczowe	501-01-74	6 546,96
4.	C.O. Lokale wynajmowane	502-01-02	479 301,23
5.	C.O. Lokale własnościowe	502-01-03	25 504,30
6.	Ciepła woda lokale wynajęte	502-01-07;	883,18
7.	C.O. Lok. użytk. refakturowane	502-01-11	136 342,10
8.	C.W. Lok. użytk. Refakturowane	502-01-12	56 240,76
9.	śmieci lokale wynajmowane	501-01-46	64 539,30
10.	śmieci lokale własnościowe	501-01-60	7 619,40
11.	energia elektr.lokale wynajmow.	501-01-57;501-01-03	6 932,76
12.	zimna woda lokale wynajmow.	501-01-44	2 584,64
13.	amortyzacja lokale użytkowe	501-01-79	101 325,91
14.	podot.lokat.lokali użytkowych	501-01-78	1 423,01
15.	plac i narzut na plac adm.	501-01-82;501-01-83	1 999,78
16.	sprzątanie lokale użytkowe	501-01-86	66 808,67
17.	zieleni -lokale użytkowe	501-01-87	12 479,40
18.	eksploatacja węzłów ciepł.l.użytk.	501-01-89	4 585,58
19.	z.woda lok. użytk. Refakturowane	501-01-95	47 965,77
20.	odpis na f.rem. Lok. Własn. użytkowe	501-01-96	15 108,84
21	opłaty sadowe i komornicze	769-16	0,00

22	czynsze nieściągalne lokale użytk.	769-15	0,00
23	pozostałe koszty operacyjne(lok.użytk.)	769-26	0,00
24	koszty Zarządzania	według rozliczenia 6094805,20 zł * 6,81%	415 056,23
25	aktualizacja należności	według rozliczenia 769-25	141 159,47
	razem koszty		2 254 950,47

III. Wyliczenie struktury sprzedaży do kosztów Zarządu i kosztów pośrednich

1. Sprzedaż ogółem (suma kont zepół 7)	60 807 253,10
2. Premia termomodernizacyjna (856-34)	0,00
3. Razem	60 807 253,10
4. Sprzedaż z działalności gospodarczej	4 142 530,57
5. Udział procentowy(poz.4 do poz.3)	6,81
6. Koszty Zarządu(konto 555)	6 094 805,20
7. Koszty Zarządu przypadająca na działalność gospodarczą (6,81%)	415 056,23

Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu

PFRON 130858* 6,81%	8 911,43
Aktualizacja należności	141 159,47
razem	150 070,90

IV. Obliczenie podatku

1. Przychody	4 142 530,57
2. Koszty uzyskania przychodu	2 104 879,57
3. Dochód	2 037 651,00
4. Stopa procentowa p.d.o.p. 19% kwota podatku	387 153,69

razem podatek CIT do pełnych złotych	387 154,00
wynik netto na dział. Gosp.	1 500 426,10

zaliczka zapłacona na CIT	400 761,00
naliczony podatek CIT	387 154,00
zwrot z Urzędu Skarbowego	13 607,00

sporządził:

Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2026-01-28

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. "WALLARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Z E S T A W I E N I E
przychodów i kosztów za okres od 01.01.2025 r do 31.12.2025 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	34 615 871,85	34 360 367,23	255 504,42	34 615 871,85	34 360 367,23	255 504,42			
721;722;724;725	eksp.l.użytkowych+pożytki	3 162 286,53	1 612 919,66	1 549 366,87				3 162 286,53	1 612 919,66	1 549 366,87
702;703;711;723;727	eksploatacja garaży GZM	294 367,53	294 367,53		294 367,53	294 367,53				
	razem eksploatacja	38 072 525,71	36 267 654,42	1 804 871,29	34 910 239,18	34 654 734,76	255 504,42	3 162 286,53	1 612 919,66	1 549 366,87
701; 702; 703	centralne ogrz.+ c.woda l.m.+ garaże	21 435 706,43	21 435 706,43		21 435 706,43	21 435 706,43	0,00			
724;725	centralne ogrz.+ c.woda l.użytk.	642 030,81	642 030,81				0,00	642 030,81	642 030,81	0,00
501;503;724	przychody i kup bud.	0,00	0,00							
	razem C.O. i K.U.P	22 077 737,24	22 077 737,24	0,00	21 435 706,43	21 435 706,43	0,00	642 030,81	642 030,81	0,00
750-	odsetki l.mieszkalne	107 889,07		107 889,07	107 889,07		107 889,07			
750-05;750-18;750-20	odsetki na rach. Bank.;lok.użytkowe	334 015,16		334 015,16			0,00	334 015,16		334 015,16
755	koszty finansowe	0,00	13 722,65	-13 722,65		13 722,65	-13 722,65		0,00	
	razem przychody i koszty finansowe	441 904,23	13 722,65	428 181,58	107 889,07	13 722,65	94 166,42	334 015,16	0,00	334 015,16
763	pozostałe przychody operacyjne	215 085,92		215 085,92	210 887,85		210 887,85	4 198,07		4 198,07
769	pozostałe koszty operacyjne		175 909,50	-175 909,50		175 909,50	-175 909,50		0,00	0,00
	razem przychody i koszty operacyjne	215 085,92	175 909,50	39 176,42	210 887,85	175 909,50	34 978,35	4 198,07	0,00	4 198,07
	ogółem wynik	60 807 253,10	58 535 023,81	2 272 229,29	56 664 722,53	56 280 073,34	384 649,19	4 142 530,57	2 254 950,47	1 887 580,10
	koszty n kup					-375 391,19			-150 070,90	150 070,90
	ogółem CIT-8	60 807 253,10	58 535 023,81	2 272 229,29	56 664 722,53	56 280 073,34	384 649,19	4 142 530,57	2 104 879,57	2 037 651,00
	podstawa opodatkowania									2 037 651,00
	podatek 19%									387 153,69
	podatek do pełnych złotych					-387 154,00				387 154,00
	zysk netto za 2025 r [zł]					1 887 580,10				1 500 426,10
	razem zysk netto do podziału na WZ członków					1 500 426,10				

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2026-02-09

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

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

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

**Załącznik do bilansu SM "Kolejarz"
na dzień 31-12-2025 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	271 269,61	130 110,14	141 159,47
2	PFRON	220-10	130 858,00	121 946,57	8 911,43
3	amortyzacja -od dotacji(fotowoltaika)	400-04	123 334,48	123 334,48	0,00
	razem	X	525 462,09	375 391,19	150 070,90

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2026-02-09

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Piotr Bajzert

Realizacja planu finansowego za okres 01.01 - 31.12.2025 r.

Jpityw 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		14 200 000		14 229 742,68			100,21
2.	Przychód z lokali użytkowych		1 800 000		1 999 653,14			111,09
3.	Przychód pozostały		1 220 000		1 384 607,99			113,49
Razem			17 220 000,00		17 614 003,81			102,29
Koszty zarządzania								
4.	Place z narzutami ogółem	7 200 000		6 963 799,99			96,72	
5.	Materiały Zarządu	140 000		94 251,43			67,32	
6.	Usługi bankowe	68 000		57 788,06			84,98	
7.	Place Rady Nadzorczej	276 000		264 399,87			95,80	
8.	Place Rad Osiedlowych	325 000		319 970,95			98,45	
9.	Usługi telekomunik. i pocztowe - Zarząd	150 000		133 062,34			88,71	
10.	Usługi informatyczne	115 000		101 650,35			88,39	
11.	Ogłoszenia prasowe	12 000		7 641,29			63,68	
12.	Obsługa prawna	140 000		128 104,50			91,50	
13.	Zastępstwa procesowe i windykacja	110 000		105 136,12			95,58	
14.	Odpis na fundusz socjalny i PFRON	330 000		317 410,90			96,19	
15.	Amortyzacja - Zarząd	20 000		4 973,47			24,87	
16.	Portierzy - usługa	110 000		100 792,25			91,63	
17.	Centralne ogrzewanie, c.w., z.w. - Zarząd	70 000		75 978,33			108,54	
18.	Pozostałe koszty zarządzania	410 000		264 028,99			64,40	
Razem		9 476 000,00		8 938 988,84			94,33	
Koszty eksploatacji podstawowej								
19.	Zużycie materiałów	440 000		373 688,08			84,93	
20.	Konserwacje	430 000		186 645,42			43,41	
21.	Ubezpieczenia rzeczowe	345 000		323 016,36			93,63	
22.	Sprzątanie na zlecenie	3 120 000		2 796 984,78			89,65	
23.	Utrzymanie zieleni	650 000		633 179,81			97,41	
24.	C.o., c.w., z.w. - lokale własne	85 000		109 400,46			128,71	
25.	Energia elektryczna	370 000		291 783,72			78,86	
26.	Pogotowie lokatorskie	160 000		151 364,85			94,60	
27.	Pogotowie lokatorskie - dla lok. użytkowych	3 000		1 423,01			47,43	
28.	Amortyzacja - Osiedla mieszkania	203 000		187 316,96			92,27	
29.	Dezynsekcja, deratyzacja	65 000		121 462,04			186,86	
30.	Usługi kominiarskie i p.poż.	95 000		73 398,00			77,26	
31.	Szkolenia, badania okresowe, delegacje	90 000		88 597,91			98,44	
32.	Ekwiwalent za odzież, pranie	58 000		22 325,20			38,49	
33.	Przegląd instalacji gazowych	130 000		116 182,40			89,37	
34.	Usługi telekomunikacyjne i pocztowe -	38 000		34 869,68			91,76	
35.	Pomiary elektryczne	50 000		24 574,50			49,15	
36.	Remonty w lokalach użytkowych	600 000		200 319,28			33,39	
37.	Amortyzacja lokali użytkowych	120 000		101 325,91			84,44	
38.	Pozostałe koszty	600 000		544 318,80			90,72	
Razem		7 652 000,00		6 382 177,17			83,41	
Koszty i przychody - razem		17 128 000,00	17 220 000,00	15 321 166,01	17 614 003,81	2 292 837,80	89,45	102,29
39.	Odpis na fundusz remontowy	7 840 000	7 840 000	8 056 636,60	8 056 636,60	0,00	102,76	102,76
40.	Odpis na docieplenia	570	570	566,20	566,20	0,00	99,33	99,33
41.	Fundusz wymiany dźwigów	246 000	246 000	124 444,16	124 444,16	0,00	50,59	50,59
42.	Domofony	180 000	180 000	233 921,21	135 015,41	-98 905,80	129,96	75,01
43.	Dźwigi	520 000	520 000	477 514,48	309 118,35	-168 396,13	91,83	59,45
44.	Podatki	1 125 000	1 125 000	1 072 426,99	1 099 514,28	27 087,29	95,33	97,73
45.	Centralne ogrzewanie	9 950 000	9 950 000	14 795 311,36	14 795 311,36	0,00	148,70	148,70
46.	Ciepła woda	4 700 000	4 700 000	7 338 666,64	7 338 666,64	0,00	156,14	156,14
47.	Ryżak za gaz	280 000	280 000	275 910,67	263 780,40	-12 130,27	98,54	94,21
48.	Woda i kanalizacja	5 300 000	5 300 000	6 081 090,31	6 048 703,75	-32 386,56	114,74	114,13
49.	Wywóz śmieci	4 500 000	4 500 000	4 303 243,08	4 241 167,51	-62 075,57	95,63	94,25
Razem		34 641 570,00	34 641 570,00	42 759 731,70	42 412 924,66	-346 807,04	123,43	122,43
50.	Przychody finansowe		400 000		441 904,23			110,48
	Pozostałe przychody operacyjne		220 000		215 085,92			97,77
51.	Pozostałe koszty operacyjne	250 000		317 068,97			126,83	
	Koszty finansowe	25 000		13 722,65			54,89	
Razem		275 000,00	620 000,00	330 791,62	656 990,15	326 198,53	120,29	105,97
Ogółem		52 044 570,00	52 481 570,00	58 411 689,33	60 683 918,62	2 272 229,29	112,23	115,63

Szczecin, dnia 10.02.2026 r.

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONKOWIE ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁONKOWIE ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Twarda

PREZES ZARZĄDU
mgr Sławomir Jędrzej

mgr Artur Bajzert

**Ocena sytuacji finansowo- ekonomicznej na dzień 31-12-2025 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie**

I. Wynik finansowy

Zysk na dzień 31-12-2025 r.	2 272 229,29 zł
z tego:	
nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji podstawowej	2 292 837,80 zł
nadwyżka kosztów nad przychodami na innych przychodach	-346 807,04 zł
dodatknie saldo z pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów	326 198,53 zł

Dodatkowa informacja dotycząca realizacji planu finansowego na dzień 31-12-2025

Pozostałe koszty zarządzania	264 028,99 zł
z tego:	
wydawnictwo i prasa	17 706,70 zł
koszty transportu	1 672,74 zł
usługi konwojowania	10 430,40 zł
koszty zebrań mieszkańców	4 428,00 zł
sprzątanie pomieszczeń biurowych	76 530,60 zł
pozostałe koszty (w tym lustracja Spółdzielni)	96 791,77 zł
remont- biuro 9 Maja 17	38 973,78 zł
konserwacja urządzeń biurowych (kserokopiarki)	17 495,00 zł

Pozostałe koszty eksploatacji	544 318,80 zł
z tego:	
koszty transportu	3 657,90 zł
obsługa BHP (firma zewnętrzna)	27 552,00 zł
monitoring na nieruchomościach	14 073,66 zł
pozostałe koszty według załącznika	344 862,20 zł
energia elektryczna lokale wynajmowane	2 971,24 zł
eksploatacja węzły ciepłne	120 760,10 zł
eksploatacja węzły ciepłne-lokale użytkowe	4 565,58 zł
koszty związane z utrzymaniem hydrofornii	22 266,72 zł
odczyty wodomierzy	0,00 zł
opis nieruchomości	100,00 zł
ogłoszenia w prasie	460,51 zł
koszty komputeryzacji	3 048,89 zł

Pozostałe przychody	1 384 607,99 zł
z tego:	
teren pomocniczy parcele	5 309,94 zł
zabudowa korytarzy	102 110,33 zł
szklidy,ekrany,reklamy	124 860,90 zł
boksy mieszkania	168 691,32 zł
dzierżawa terenu (parcele)	216 722,35 zł
brydż	750,00 zł
miejsca parkingowe- wynajmowane	15 633,24 zł
pozostałe przychody	466 041,47 zł
opłata za najem mieszkań	1 860,67 zł
opłata za służebność parcele	2 239,86 zł
pojemniki na odzież używaną	8 121,11 zł
opłata za najem pożytek nieruch. l.uż.wynajm.	3 448,59 zł
miejsca parkingowe parcele, opłata najem parcele	33 931,41 zł
czynsz najmu dachu (Mieszka I 102)	37 296,00 zł
opłata najem -boksy	2 152,27 zł
energia ciepłna-mieszkania(zaliczki do rozlicz. Ruska 1-1b)	190 553,57 zł
prawo przejazdu	487,80 zł
antena nadawczo-odb. (parcele)	4 397,16 zł

II. Środki pieniężne - stan na dzień 31-12-2025

19 163 398,09 zł

w tym:

stan środków w kasie

42 391,57 zł

lokaty na rachunkach bankowych

5 507 126,82 zł

pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych

13 613 879,70 zł

III. Kredyty bankowe - stan na 31-12-2025

709 519,63 zł

w tym:

kredyt WFOŚiGW - na urządzenia fotowoltaiczne

709 519,63 zł

IV. Spłata kredytu - stan na 31-12-2025

139 751,78 zł

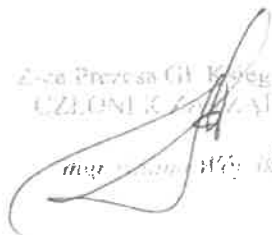
w tym:

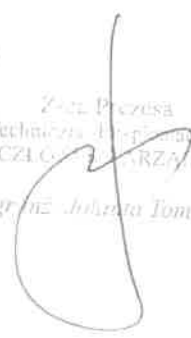
-spłata kredytu do WFOŚ iGW - urządzenia fotowoltaiczne

139 751,78 zł

Szczecin, dnia 2025-02-09

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONKOWIE ZARZĄDU
mgr 

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Organizacyjnych
CZŁONKOWIE ZARZĄDU
mgr inż.  Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"



Przychód z tytułu lokali użytkowych - stan na dzień 31-12-2025 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	eksploatacja-lokale użytkowe własne	724-23	24 928,29
2	Najem lokali użytkowych-piwnice	725-34	39 512,40
3	Najem zaplecza l.użytkowe	725-35;725-19	146 642,42
4	Oплата lokale už. wynajmown.	725-39	1 561 766,66
5	Miejsca parkingowe-wynajmowane	723-69	226 803,37
Ogółem			1 999 653,14

Przychód pozostały - stan na dzień 31-12-2025 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	MA [zł]
1	Boks mieszkania	701-04	168 691,32
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	27 136,25
4	Ochrona mienia (mieszkania)	701-37	0,00
5	Oплата za najem mieszk.	701-39	1 860,67
6	Zabudowa korytarza	701-53	102 110,33
7	Dzierżawa terenu (parcele)	721-20	216 722,35
8	Oплата za służebność parcele	721-40	2 239,86
9	Pojemniki na odzież używ.	721-44	8 121,11
10	Teren pomocniczy parcele	721-49	5 309,94
11	Prawo przejazdu	721-64	487,80
12	Szylidy,reklamy	722 minus energia	124 860,90
13	Brydż	727	750,00
14	Pozostała sprzedaż	765; (-)765-11;(-)765-02	438 905,22
15	Miejsca parkingowe-parcele	721-32	0,00
16	Oплата - najem pożytek nieruch. l.u. wyn	725-67	3 448,59
17	Czynsz najmu dachu	765-02	37 296,00
18	Antena parcele + lokale użyt. wynaj.	721-02;	4 397,16
19	Miejsca parkingowe wynajmowane	723-32	15 633,24
20	Oплата najem parcele	721-39	33 931,41
21	Oплата najem -boksy	711-04;711-39	2 152,27
22	Energia ciepła mieszkania (Ruska 1a-	701-19	190 553,57
Ogółem			1 384 607,99

Szczecin, 09-02.2026 r.

Członkowie Zarządu


mgr inż. Jolanta Tomków


Z-ca Prezosa ds. Technicznych i Informatycznych
CZŁONK ZARZĄDU


PREZES ZARZĄDU
S.M. KOLEJARZ
mgr Marek KOLEJARZ

Pozostałe koszty Zarządu do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2025 r.

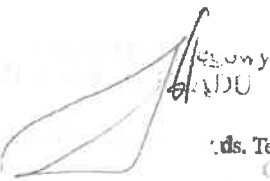
Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 555 [zł]
1	Wydawnictwa i prasa	555-24-38	17 706,70
2	Koszty transportu	555-24-39	1 672,74
3	Usługi konwojowania+ monitoring kasy	555-24-42	10 430,40
4	Pozostałe w tym lustracja 2022-2024	555-24-49;59	96 791,77
5	Koszty zebrań mieszkańców	555-24-60	4 428,00
6	Konserwacja urządzeń biurowych	555-24-68	17 495,00
7	Sprzątanie pomieszczeń biurowych	555-24-53	76 530,60
8	Remont - Biuro 9 Maja 17	555-24-36	38 973,78
Ogółem			264 028,99

Pozostałe koszty do wykonania finansowego - stan na dzień 31-12-2025 r.

Lp.	Nazwa konta	Numer konta	WN konta 501 [zł]
1	dozór techniczny	501-01-37	0,00
2	koszty transportu	501-01-39	3 657,90
3	monitoring na nieruchomościach	501-01-42	14 073,66
4	koszty komputeryzacji	501-01-45	3 048,89
5	opis nieruchomości	501-01-47	100,00
6	pozostałe koszty	501-01-49;/98	344 862,20
7	obsługa BHP	501-01-50	27 552,00
8	energia elektryczna lok. wynajm.	501-01-57	2 971,24
9	regresy	501-01-33	0,00
10	koszty hydrofornii	501-01-15	22 266,72
11	odczyty wodomierzy	501-01-54	0,00
12	eksploatacja węzły ciepłne	501-01-88	120 760,10
13	eksploatacja węzły ciepłne l. użyt.	501-01-89	4 565,58
14	ogłoszenia w prasie	501-01-22	460,51
Ogółem			544 318,80

Szczecin , 09-02-2026 r.

Członkowie Zarządu

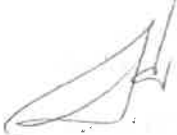

 Członek Zarządu
 ds. Technicznych i Gospodarki
 CZŁONEK ZARZĄDU
 mgr inż. Jolanta Tomkowiak


 PREZES ZARZĄDU
 S.N. "KOLEJARZ"
 mgr Mirosław Bojczart

Załącznik do pozostałych kosztów eksploatacji na dzień 31.12.2025 rok

lp.	nazwa kosztów	kwota zł
1	opłaty leasingowe do kupna samoch. Fiat Ducato	32 436,20
2	udrażnianie kanalizacji w zasobach Spółdzielni	64 663,47
3	świadcstwo energetyczne	200,00
4	modernizacja systemu fotowoltaicznego -transmisja danych	25 714,80
5	założenie plomby na gazomierzach -Włociańska 16/10	602,23
6	modernizacja monitoringu Mieszka I 106, 104	9 315,16
7	dostęp do internetu -monitoring fotowoltaiki	35 558,05
8	amortyzacja miejsc postojowych Ruska 1a-1c	3 791,92
9	opłata za zajęcie pasa drogowego-Częstochowska	42,38
10	opłata za zniszczenie starych dokumentów z administracji TŚ	553,50
11	ciepłomierze Powst.Wlp. 4c	3 549,66
12	11 kart komun.przesyłu danych do fotowoltaiki	16 965,30
13	założenie klimatyzacji AM Śródmieście	15 488,28
14	założenie klimatyzacji AM Ustronie	17 192,57
15	przegląd instalacji PV	30 176,00
16	usługi geodezyjne(wypisy i wyrisy-Boryny25-29;Powst.Wlp.54	3 500,00
17	tablice +gniazda Pl. Zwycięstwa.5	1 365,50
18	rozbudwa monitoringu (2 kamery na 9Maja 17)	9 293,44
19	przegląd techiczny budynków	42 950,25
20	gry podwórkowe	11 690,00
21	spuszczenie i napełnienie wody do c.o.	4 266,00
22	mycie paneli fotowoltaicznych	2 460,00
23	kosserwacja urządzeń biurowych na administarcjach	3 849,66
24	materiały reklamowe SBO	1 091,52
25	rozliczenie c.o. + z.w.	8 051,05
26	spisanie w pozostałe koszty operacyjne -pustostany (rozl. C.o.)	95,26
razem		344 862,20

sporządził: Halina Wójcik



CZŁONKOWIE ZARZĄDU

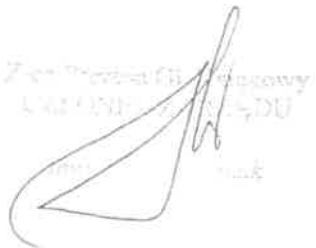
Z-ca Przewodniczącego Zarządu
(7) 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Z-ca Przewodniczącego Zarządu
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KWIATKOWY"
mgr Mirosław B.

Zestawienie zbiorcze - Wykonanie planu remontów za 2025 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	573 400	569 344	0	0	61 000	35 970	28 000	47 368	36 000	38 133	127 000	104 462	825 400	795 277
2.	Roboty elektryczne	684 000	672 975	0	0	0	0	0	0	230 000	250 292	145 000	142 743	1 059 000	1 066 010
3.	Remonty dźwigów	285 000	313 137	0	0	28 000	28 831	8 500	5 400	23 500	24 445	4 500	255	349 500	372 068
4.	Roboty ślusarskie	317 400	193 191	0	0	93 000	12 300	0	0	154 300	132 376	0	0	564 700	337 867
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	230 500	113 380	0	0	0	0	25 000	23 327	109 000	36 240	32 000	10 947	396 500	183 894
6.	Roboty posadzkarskie	514 200	529 142	350 000	348 000	1 005 000	944 107	0	0	610 300	554 470	0	0	2 479 500	2 375 719
7.	Roboty brukarskie	70 000	29 520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70 000	29 520
8.	Roboty stolarskie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Roboty p.poż.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarские	1 013 800	906 180	0	0	0	0	0	0	20 000	2 376	239 000	192 300	1 272 800	1 100 856
11.	Roboty malarskie	10 000	9 996	0	0	40 000	27 956	0	0	350 000	6 200	0	0	400 000	44 152
12.	Wymiana wodomierzy	437 000	332 846	55 000	46 462	116 200	84 806	31 000	20 622	77 000	52 280	4 100	2 858	720 300	539 874
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	10 835	0	0	0	0	0	0	0	3 852	0	10 830	0	25 517
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Roboty awaryjne	25 000	148 642	5 000	0	10 000	10 966	20 000	12 223	20 000	28 716	5 000	7 448	85 000	207 995
17.	Prace zbiorcze osiedla	620 000	610 277	0	0	222 500	187 617	68 000	68 401	38 000	31 650	0	0	948 500	897 945
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		4 780 300	4 439 465	410 000	394 462	1 575 700	1 332 553	180 500	177 341	1 668 100	1 161 030	556 600	471 843	9 171 200	7 976 694


 Z-ca Prezesa Zarządu
 mgr inż. Jolanta Tomków


 Człowiek Zarządu
 mgr inż. Jolanta Tomków


PREZES ZARZĄDU
 S.M. "POLARIS"
 mgr inż. Jolanta Tomków

OSIEDLE "WZGÓRZE HETMAŃSKIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	9	10	11	9	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	WH III	I	POWSTANCÓW WLKP. 49-51C	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	72	404 000	413 002	Prace zak. odbiorem.
2	WH I	I	9 MAJA 1	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	8 800	8 735	Prace zak. odbiorem.
3	WH I	I	9 MAJA 10	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	2 000	1 653	Prace zak. odbiorem.
4	WH II	I	9 MAJA 12-18	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	34	5 100	2 527	Prace w trakcie realizacji.
5	WH II	I	9 MAJA 20-25	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	34	5 100	3 908	Prace w trakcie realizacji.
6	WH II	I	9 MAJA 27-33	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	8 800	8 735	Prace zak. odbiorem.
7	WH II	I	9 MAJA 27-33	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	34	5 100	3 981	Prace w trakcie realizacji.
8	WH II	I	9 MAJA 35-41	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	9 300	9 320	Prace zak. odbiorem.
9	WH II	I	9 MAJA 35-41	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	34	5 100	2 345	Prace w trakcie realizacji.
10	WH II	I	9 MAJA 44-50	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	8 800	8 735	Prace zak. odbiorem.
11	WH II	I	9 MAJA 52-58	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	34	5 100	1 964	Prace w trakcie realizacji.
12	WH II	I	9 MAJA 60-66	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	8 800	8 735	Prace zak. odbiorem.
13	WH II	I	9 MAJA 60-66	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	szt.	26	4 000	4 730	Prace w trakcie realizacji.
14	WH III	I	MILCZANSKA 34-43	Wymiana pompy c.o. w węźle ciepłym	kpl.	1	2 000	1 974	Prace zak. odbiorem.
15	WH I	I	9 MAJA 38-42	Wymiana wymiennika c.w.u.	szt.	1	11 500	11 392	Prace zak. odbiorem.
16	WH I	I	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
17	WH I	I	9 MAJA 1	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
18	WH I	I	9 MAJA 2	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
19	WH I	I	9 MAJA 3	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
20	WH I	I	9 MAJA 5	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
21	WH I	I	9 MAJA 7	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
22	WH I	I	9 MAJA 10	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
23	WH I	I	POWSTANCÓW WLKP. 53	Wymiana regulatora pogodowego	kpl.	1	2 200	2 170	Prace zak. odbiorem.
24	WH II	I	9 MAJA 19-25	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	2 000	1 989	Prace zak. odbiorem.
25	WH II	I	9 MAJA 20-26	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
26	WH II	I	9 MAJA 27-33	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
27	WH II	I	9 MAJA 28-34	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
28	WH II	I	9 MAJA 35-41	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	1 017	Prace zak. odbiorem.
29	WH II	I	9 MAJA 44-50	Modernizacja węzła ciepłego	kpl.	1	3 300	3 283	Prace zak. odbiorem.
30	WH II	I	9 MAJA 52-58	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	800	790	Prace zak. odbiorem.
31	WH II	I	9 MAJA 60-66	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 800	1 741	Prace zak. odbiorem.
32	WH II	I	9 MAJA 68-74	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
33	WH II	I	FRYSZACKA 5-8	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
34	WH III	I	FRYSZACKA 5-8	Wymiana zaworów bezpieczeństwa w węźle C.O.	kpl.	1	1 000	950	Prace zak. odbiorem.
Razem							573 400	569 344	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	WH I	E	9 MAJA 8	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	1	260 000	260 000	Prace zak. odbiorem.
2	WH I	E	9 MAJA 8	Wym. WLZ od TG do zast. licznikowych	kpl.	1	23 000	19 000	Prace zak. odbiorem.
3	WH III	E	POWSTANCÓW WLKP. 49-51C	Wym. WLZ od TG do zast. licznikowych	szt.	7	356 900	355 000	Prace zak. odbiorem.
4	WH I	E	POWSTANCÓW WLKP. 54	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	kpl.	1	25 000	18 975	Prace zak. odbiorem.
Razem							664 900	672 975	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	WH I	RD	WH I	Remont dźwigów			45 000	76 893	
2	WH I	RD	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana sterowania, renowacja kabiny	kpl.	2	100 000	96 000	Prace zak. odbiorem.
3	WH I	RD	9 MAJA 8	Wymiana pasków napędu	kpl.	2	70 000	69 122	Prace w trakcie realizacji.
4	WH I	RD	9 MAJA 10	Wymiana pasków napędu	kpl.	2	70 000	69 122	Prace w trakcie realizacji.
Razem							285 000	313 137	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1	WH I	S	9 MAJA 1	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
2	WH I	S	9 MAJA 2	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
3	WH I	S	9 MAJA 3	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
4	WH I	S	9 MAJA 5	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
5	WH I	S	9 MAJA 6	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
6	WH I	S	9 MAJA 7	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
7	WH I	S	9 MAJA 9	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
8	WH I	S	9 MAJA 10	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
9	WH II	S	9 MAJA 44-50	Budowa modułowej witły śmietnikowej	udział	0,6	50 000	0	
10	WH II	S	9 MAJA 52-58	Budowa modułowej witły śmietnikowej	udział	0,6	50 000	0	
11	WH III	S	LEGNICKA 17-20	Budowa modułowej witły śmietnikowej	kpl.	1	80 000	54 735	Prace zak. odbiorem.
12	WH III	S	LEGNICKA 9-12	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	szt.	4	70 000	68 256	Prace zak. odbiorem.
13	WH II	S	9 MAJA 11-11B	Wymiana krat okienek piwnicznych	szt.	28	49 000	51 800	Prace zak. odbiorem.
Razem							317 400	193 181	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	WH II	T	9 MAJA 11-11B	Częściowa renowacja elewacji	m2	220	91 000	0	
2	WH II	T	RUSKA 22-23A	Renowacja elewacji wraz z robotami towarzyszącymi	kpl.	175	81 000	58 000	Prace zak. odbiorem.
3	WH III	T	FRYSZACKA 5-8	Naprawa elewacji - ekspertyza	kpl.	1	2 500	2 460	Prace zak. odbiorem.
4	WH II	T	9 MAJA 60-66	Częściowa renowacja elewacji	m2	204	56 000	52 920	Prace zak. odbiorem.
Razem							230 500	113 380	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	WH I	P	CZESTOCHOWSKA 2-10	Remont balkonów	szt.	22	365 200	363 546	Prace zak. odbiorem.
2	WH II	P	RUSKA 22-23A	Remont tarasu	kpl.	7	120 000	142 800	Prace zak. odbiorem.
3	WH I	P	LEGNICKA 3	Remont posadzki w kompie wyspowej	szt.	11	9 000	4 436	Prace zak. odbiorem.
4	WH I	P	POWSTANCÓW WLKP. 54	Remont tarasu	szt.	1	20 000	18 360	Prace zak. odbiorem.
Razem							514 200	529 142	
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE									
1	WH I	B	POWSTANCÓW WLKP. 54	Naprawa opaski budynku	mb.	50	10 000	11 193	Prace zak. odbiorem.
2	WH III	B	LEGNICKA 13-16	Remont chodnika	m2	90	30 000	18 327	Prace zak. odbiorem.
3	WH I	B	DUNIKOWSKIEGO 28	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	15 000	0	Prace w trakcie realizacji.
4	WH I	B	DUNIKOWSKIEGO 30	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	15 000	0	Prace w trakcie realizacji.
Razem							70 000	29 520	
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	WH III	D	RUSKA 33d-33G	Naprawa dachu i kominiów	m2	710	242 000	218 600	Prace zak. odbiorem.
2	WH III	D	LEGNICKA 17-20	Naprawa dachu i kominiów	m2	710	242 000	218 600	Prace zak. odbiorem.
3	WH III	D	RUSKA 33-33C	Naprawa dachu i kominiów	m2	710	242 000	218 600	Prace zak. odbiorem.
4	WH III	D	RUSKA 34-34C	Naprawa dachu i kominiów	m2	710	242 000	218 600	Prace zak. odbiorem.
5	WH I	D	POWSTANCÓW WLKP. 52	Miejsowa naprawa pokrycia dachowego	m2	9	5 800	3 780	Prace zak. odbiorem.
6	WH II	D	RUSKA 22-23A	Naprawa pokrycia dachowego kłosek wejściowych	szt.	4	40 000	28 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							1 013 800	896 180	
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE									
1	WH I	M	LEGNICKA 3	Malowanie komór zyspowych	szt.	11	10 000	9 996	Prace zak. odbiorem.
Razem							10 000	9 996	

Z-ca Prezesa Zarządu
 ds. Technicznych i Instalacyjnych S.M. "KOLIBRIARZ"
 Prezes Zarządu
 mgr inż. Jolanta Tonkowska mgr inż. Mirosław Rajzert

POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	WH I	W	9 MAJA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	236	41 000	30 289	Prace zak. odbiorem.
2	WH I	W	9 MAJA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	231	40 000	31 177	Prace zak. odbiorem.
3	WH I	W	9 MAJA 5	Wymiana wodomierzy	szt.	236	41 000	31 726	Prace zak. odbiorem.
4	WH I	W	9 MAJA 7	Wymiana wodomierzy	szt.	233	40 000	31 503	Prace zak. odbiorem.
5	WH I	W	CZEŚCICHOWSKA 2-10	Wymiana wodomierzy	szt.	277	48 000	36 876	Prace zak. odbiorem.
6	WH I	W	LEGNICKA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	232	40 000	31 101	Prace zak. odbiorem.
7	WH II	W	9 MAJA 6H-8I	Wymiana wodomierzy	szt.	98	17 000	11 431	Prace zak. odbiorem.
8	WH II	W	9 MAJA 9-6G	Wymiana wodomierzy	szt.	472	81 000	62 258	Prace zak. odbiorem.
9	WH II	W	9 MAJA 20-26	Wymiana wodomierzy	szt.	180	26 000	15 853	Prace zak. odbiorem.
10	WH II	W	9 MAJA 28-34	Wymiana wodomierzy	szt.	156	27 000	20 278	Prace zak. odbiorem.
11	WH II	W	9 MAJA 36-42	Wymiana wodomierzy	szt.	145	25 000	18 779	Prace zak. odbiorem.
12	WH III	W	RUSKA 1A-C	Wymiana wodomierzy	szt.	83	11 000	8 573	Prace zak. odbiorem.
Razem							437 000	332 846	

POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1.	WH	SO	OSIEDLE "WH"	wg zgłoszeń				0	16 835

POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	WH	A	OSIEDLE "WH"	wg potrzeb				25 000	148 642

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]	Uwagi
1	WH	PZ	9 Maja 1-5	Oświetlenie ciągu komunikacyjnego	szt.	2	22 000	21 633	Prace zak. odbiorem.
2	WH	PZ	9 Maja 78-82	Projekt zagospodarowania terenu - fontanna i zieleń	kpl.	1	25 000	26 445	Prace zak. odbiorem.
3	WH	PZ	9 Maja 78-82	Wykonanie zagospodarowania terenu - fontanna i zieleń	kpl.	1	265 000	264 501	Prace zak. odbiorem.
4	WH	PZ	9 MAJA 31-5	Wykonanie drogi p.p.o.	m2	360	170 000	163 516	Prace zak. odbiorem.
5	WH	PZ	9 Maja 86	Remont nawierzchni parkingu i drogi dojazdowej	m2	300	110 000	107 010	Prace zak. odbiorem.
6	WH	PZ	9 Maja 10-25	Zabezpieczenie wjazdu na plac asfaltowy	kpl.	1	3 000	2 589	Prace zak. odbiorem.
7	WH	PZ	9 Maja 27-33	Zabezpieczenie wjazdu na plac asfaltowy	kpl.	1	3 000	2 583	Prace zak. odbiorem.
8	WH	PZ	Mikrańska dz. nr. 60/1, 60/2	Remont nawierzchni	m2	40	22 000	22 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							620 000	610 277	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót							4 780 300 zł	4 439 465 zł	
---	--	--	--	--	--	--	--------------	--------------	--

CUKROWA

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Uwagi
1	2	3	4	5	9	10	11	9	11
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE									
1	C	P	CUKROWA 25-31	Remont balkonów z malowaniem ścian	szt.	20	350 000	348 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							350 000	348 000	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	C	W	CUKROWA 15-23	Wymiana wodomierzy	szt.	105	18 000	16 414	Prace zak. odbiorem.
2	C	W	CUKROWA 25-31	Wymiana wodomierzy	szt.	88	15 000	10 614	Prace zak. odbiorem.
3	C	W	CUKROWA 33-43	Wymiana wodomierzy	szt.	128	22 000	19 434	Prace zak. odbiorem.
Razem							55 000	46 462	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	C	SO	OSIEDLE "CUKROWA"	wg zgłoszeń				0	0
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	C	A	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb				5 000	0

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót							410 000 zł	394 462 zł	
--	--	--	--	--	--	--	------------	------------	--

OSIEDLE "USTRONIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Uwagi
1	2	3	4	5	9	10	11	9	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	U	I	BORYNY 39-51	Likwidacja centralnego odpowietrzenia.	szt.	14	21 000	0	0
2	U	I	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Remont instalacji c.o.	kpl.	1	40 000	35 970	Prace zak. odbiorem.
Razem							61 000	35 970	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	U	RD	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów			3 000	2 155	
2	U	RD	BORYNY 54	Wymiana wciągarki	kpl.	1	25 000	26 676	0
Razem							28 000	28 831	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1	U	S	BORYNY 39-51	Montaż modułowej windy śmietnikowej	szt.	1	80 000	0	0
2	U	S	BUDZISZYŃSKA 38-40	Remont windy śmietnikowej	szt.	1	13 000	12 300	Prace zak. odbiorem.
Razem							93 000	12 300	
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE									
1	U	P	SIERPOWA 8-13	Remont balkonów, (klatka 8 i 9)	szt.	50	750 000	694 107	Prace zak. odbiorem.
2	U	P	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Remont balkonów	szt.	15	255 000	250 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							1 005 000	944 107	
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE									
1	U	M	SIERPOWA 8-13	Malowanie elewacji między balkonami	m2	270	40 000	27 958	Prace zak. odbiorem.
Razem							40 000	27 958	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	U	W	BORYNY 26-36	Wymiana wodomierzy	szt.	190	33 000	23 752	Prace zak. odbiorem.
2	U	W	BORYNY 54	Wymiana wodomierzy	szt.	100	17 000	12 519	Prace zak. odbiorem.
3	U	W	BORYNY 56	Wymiana wodomierzy	szt.	100	17 000	12 792	Prace zak. odbiorem.
4	U	W	BORYNY 39-51	Wymiana wodomierzy	szt.	157	27 000	19 868	Prace zak. odbiorem.
5	U	W	WŁOŚCIANSKA 4-12	Wymiana wodomierzy	szt.	120	22 200	15 675	Prace zak. odbiorem.
Razem							116 200	84 806	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	U	SO	OSIEDLE "USTRONIE"	wg zgłoszeń				0	0
POZ. 16 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW									
1	U		OSIEDLE "USTRONIE"					0	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	U	A	OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb				10 800	10 966
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA									
1	U	PZ	BORYNY 40-52	Wykonanie parkingu - projekt	kpl.	1	45 000	35 424	Prace w trakcie realizacji.
2	U	PZ	BORYNY 2	Remont dachu administracji osiedla (Udziałem z Osiedlem Smołarska)	m2	323	85 000	94 407	Prace zak. odbiorem.
3	U	PZ	BORYNY 43	Rozbiórka windy śmietnikowej i utwardzenie terenu	kpl.	1	30 000	4 551	Prace w trakcie realizacji.
4	U	PZ	BORYNY 56	Poprawa nawierzchni	klatka	1	50 000	41 083	Prace zak. odbiorem.
5	U	PZ	SIERPOWA 8-13	Utwardzenie terenu	m2	40	12 500	12 152	Prace zak. odbiorem.
Razem							222 500	187 617	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót							1 676 700 zł	1 332 553 zł	
---	--	--	--	--	--	--	--------------	--------------	--

REZEN ARZĄDU
S.M. KOŁARZ

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	9	10	11	9	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	S	I	KLEMENSIEWICZA 12-16	Modernizacja węzła C.O. (po rozdzieleniu)	kpl.	1	18 000	14 396	Prace zak. odbiorem.
2	S	I	KLEMENSIEWICZA 4-10	Modernizacja węzła C.O. (po rozdzieleniu)	kpl.	1	10 000	32 972	Prace zak. odbiorem.
Razem							28 000	47 368	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	S	RD	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	8 500	5 400	
Razem							8 500	5 400	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	S	T	KLEMENSIEWICZA 12-16	Remont zejścia do węzła	szt.	1	20 000	18 327	Prace zak. odbiorem.
2	S	T	KLEMENSIEWICZA 12-16	Przebudowa węzła ciepłownego	szt.	1	5 000	5 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							25 000	23 327	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	S	W	KLEMENSIEWICZA 20-22	Wymiana wodomierzy	szt.	43	8 000	4 899	Prace zak. odbiorem.
2	S	W	KLEMENSIEWICZA 12-16	Wymiana wodomierzy	szt.	83	11 000	7 987	Prace zak. odbiorem.
3	S	W	KLEMENSIEWICZA 24-28	Wymiana wodomierzy	szt.	65	12 000	7 756	Prace zak. odbiorem.
Razem							31 000	20 622	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	S	SO	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg. zgłoszeń				0	0
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	S	A	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg. potrzeb			20 000	12 223	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA									
1	S	PZ	OSIEDLE SMOLAŃSKA	Wymiana ogrodzenia bokska	kpl.	1	22 000	21 092	Prace zak. odbiorem.
2	S	PZ	BORYNY 2	Remont dachu administracji osiedla (Udziałem z Osiedlem Ustronie)	m ²	77	21 000	23 324	Prace zak. odbiorem.
3	S	PZ	KLEMENSIEWICZA	Ekspertyza i projekt organizacji ruchu	kpl.	1	15 000	14 760	Prace zak. odbiorem.
4	S	PZ	KLEMENSIEWICZA	Umocnienie skarp	kpl.	1	10 000	9 226	Prace zak. odbiorem.
Razem							68 000	68 401	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót

180 500 zł 177 341 zł

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	9	10	11	9	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	S	I	ŁOKIETKA 16-18B	Wymiana zaworów gazowych lokalowych	szt.	33	9 000	11 048	Prace zak. odbiorem.
2	S	I	POTULICKA 24-24B	Montaż zaworów gazowych podpiwnych	szt.	3	27 000	27 085	Prace zak. odbiorem.
Razem							36 000	38 133	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	S	E	KASZUBSKA 27C-27D	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	1	120 000	146 827	Prace zak. odbiorem.
2	S	E	POTULICKA 40	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	3	110 000	103 465	Prace zak. odbiorem.
Razem							230 000	250 292	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	S	RD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	23 500	24 445	
Razem							23 500	24 445	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1	S	S	POTULICKA 9	Wymiana okienek piwnicznych	szt.	10	6 000	7 155	Prace zak. odbiorem.
2	S	S	POTULICKA 10-12A	Wymiana okienek piwnicznych	szt.	32	24 000	23 892	Prace zak. odbiorem.
3	S	S	POTULICKA 29	Wymiana drzwi do piwnic od strony wyspu	szt.	1	2 300	2 300	Prace zak. odbiorem.
4	S	S	POTULICKA 23-23B	Budowa modułowej witai śmietnikowej	udział	0,140	16 812	13 850	Prace zak. odbiorem.
5	S	S	POTULICKA 24-24B	Budowa modułowej witai śmietnikowej	udział	0,140	16 812	13 850	Prace zak. odbiorem.
6	S	S	POTULICKA 25	Budowa modułowej witai śmietnikowej	udział	0,180	21 576	17 808	Prace zak. odbiorem.
7	S	S	POTULICKA 26	Budowa modułowej witai śmietnikowej	udział	0,180	21 600	17 807	Prace zak. odbiorem.
8	S	S	POTULICKA 27	Budowa modułowej witai śmietnikowej	udział	0,180	21 600	17 808	Prace zak. odbiorem.
9	S	S	POTULICKA 28	Budowa modułowej witai śmietnikowej	udział	0,180	21 600	17 807	Prace zak. odbiorem.
Razem							154 300	132 376	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	S	T	KASZUBSKA 27-27B	Remont wejścia do boku	szt.	1	50 000	0	Prace w trakcie realizacji.
2	S	T	POTULICKA 29	Naprawa podłogi	szt.	1	10 000	3 240	Prace zak. odbiorem.
3	S	T	POTULICKA 31A-31C	Remont muru oporowego - ekspertyza	kpl.	1	8 000	0	
4	S	T	POTULICKA 33-33B	Remont muru oporowego - ekspertyza	kpl.	1	8 000	0	
5	S	T	POTULICKA 14-17A	Remont schodów zewnętrznych	szt.	1	33 000	33 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							109 000	36 240	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	S	P	POTULICKA 40	Remont balkonów.	szt.	11	190 300	178 970	Prace zak. odbiorem.
2	S	P	PIEKARY 3A-3B	Remont balkonów.	szt.	20	370 000	375 500	Prace zak. odbiorem.
3	S	P	POTULICKA 9	Remont tarasu.	szt.	1	50 000	0	
Razem							610 300	554 470	
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	S	D	POTULICKA 14-17A	Miejscowa naprawa dachu z obróbkami blacharskimi	kpl.	1	20 000	2 376	Prace zak. odbiorem.
Razem							20 000	2 376	
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE									
1	S	M	PLAC ŻWYCIĘSTWA 5-5A	Remont elewacji - malowanie	m ²	840	230 000	4 150	Prace w trakcie realizacji.
2	S	M	PLAC ŻWYCIĘSTWA 4	Remont elewacji - malowanie	m ³	420	120 000	2 050	Prace w trakcie realizacji.
Razem							350 000	6 200	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	S	W	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana wodomierzy	szt.	72	13 000	7 820	Prace zak. odbiorem.
2	S	W	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wodomierzy	szt.	241	41 000	30 443	Prace zak. odbiorem.
3	S	W	PLAC ŻWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana wodomierzy	szt.	88	15 000	9 662	Prace zak. odbiorem.
4	S	W	PLAC ŻWYCIĘSTWA 4	Wymiana wodomierzy	szt.	42	8 000	4 355	Prace zak. odbiorem.
Razem							77 000	52 280	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	S	SO	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg. zgłoszeń				0	3 852
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	S	A	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg. potrzeb			20 000	28 716	

142

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej
m. in. ...

PREZES Zarządu
S.M. KOLEJ
Załącznik nr 1
do uchwały nr 1/2025 Zarządu
Gminy Miejskiej Białystok
z dnia 12.03.2025 r.

05.03.2026

POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA									
1	S	PZ	KASZUBSKA 27C-27D	Doposażenie placu zabaw	udział	0,174	5 668	5 507	Prace zak. odbiorem.
2	S	PZ	KASZYBSKA 27-27B	Doposażenie placu zabaw	udział	0,480	15 350	15 182	Prace zak. odbiorem.
3	S	PZ	PLAC ZWYCIESTWA 6-5A	Doposażenie placu zabaw	udział	0,231	7 390	7 310	Prace zak. odbiorem.
4	S	PZ	PLAC ZWYCIESTWA 4	Doposażenie placu zabaw	udział	0,115	3 692	3 651	Prace zak. odbiorem.
5	S	PZ	POTULICKA 23-23B	Remont drogi - projekt organizacji ruchu	udział	0,1401	841	0	
6	S	PZ	POTULICKA 24-24B	Remont drogi - projekt organizacji ruchu	udział	0,1401	841	0	
7	S	PZ	POTULICKA 25	Remont drogi - projekt organizacji ruchu	udział	0,1798	1 079	0	
8	S	PZ	POTULICKA 26	Remont drogi - projekt organizacji ruchu	udział	0,1800	1 080	0	
9	S	PZ	POTULICKA 27	Remont drogi - projekt organizacji ruchu	udział	0,1800	1 080	0	
10	S	PZ	POTULICKA 28	Remont drogi - projekt organizacji ruchu	udział	0,1800	1 080	0	
Razem							38 000	31 650	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót 1 668 100 zł 1 161 030 zł

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Uwagi
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	
1	2	3	4	5	9	10	11	9	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	M	I	MIESZKA I 102	Remont hydrofoni.	kpl.	1	60 000	77 462	Prace zak. odbiorem.
2	M	I	MIESZKA I 102	Wymiana zaworów gazowych podłogowych	szt.	5	20 000	0	
3	M	I	MIESZKA I 104	Wymiana zaworów gazowych podłogowych	szt.	5	20 000	0	
4	M	I	MIESZKA I 106	Naprawa instalacji gazowej	kpl.	1	27 000	27 000	Prace zak. odbiorem.
Razem							127 000	104 462	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	M	E	POWSTANCÓW WLKP. 7-7B	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	1	145 000	142 743	Prace zak. odbiorem.
Razem						1	145 000	142 743	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	M	RD	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	4 500	255	
Razem							4 500	255	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	M	T	POWSTANCÓW WLKP. 4C/1-8	Remont kiosku wejściowego	szt.	1	20 000	0	Prace zak. odbiorem.
2	M	T	MIESZKA I 102	Modernizacja wentylacji	kpl.	1	4 000	3 649	Prace zak. odbiorem.
3	M	T	MIESZKA I 106	Modernizacja wentylacji	kpl.	1	4 000	3 649	Prace zak. odbiorem.
4	M	T	MIESZKA I 104	Modernizacja wentylacji	kpl.	1	4 000	3 649	Prace zak. odbiorem.
Razem							32 000	10 947	
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	M	D	MIESZKA I 104	Naprawa dachu i kominów	m2	115	46 000	44 229	Prace zak. odbiorem.
2	M	D	POWSTANCÓW WLKP. 5-5B	Naprawa dachu i kominów	m2	385	193 000	148 071	Prace zak. odbiorem.
Razem							239 000	192 300	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	M	W	POWSTANCÓW WLKP. 4C/1-8	Wymiana wodomierzy	szt.	26	4 100	2 858	Prace zak. odbiorem.
Razem							4 100	2 858	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	M	SO	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg. zgłoszeń			0	10 830	
Razem							0	0	
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW									
1	M		OSIEDLE "MIESZKA I"	Wymiana wodomierzy			0		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	M	A	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg. potrzeb			5 000	7 448	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót

656 600 zł 471 843 zł

Ogółem SM "Kolejarz"

9 171 200 zł 7 976 694 zł

7-ca Prezesa
Księgowy
PRZEDSIĘWZIEC
PRZEDSIĘWZIEC

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

PRZEDSIĘWZIEC
S.M. W. KOLEJARZ
mgr Mirosław Bajzert

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE I

Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	Dunikowskiego 28	0,0542	595,68	Wymiana naczyń wzbiornych	638,00
				Wymiana kompensatorów liniowych	8 748,00
2.	Dunikowskiego 30	0,0540	594,23	Wymiana naczyń wzbiornych	638,00
				Roboty kanaliz. Deszczowej	29 700,00
3.	9 Maja 1	0,0531	583,55	Awaria wodociągu	1 298,00
4.	9 Maja 2	0,0526	578,46	Awaria wodociągu	1 298,00
5.	9 Maja 3	0,0531	583,82	Awaria wodociągu	1 298,00
6.	9 Maja 5	0,0530	582,56	Awaria wodociągu	1 298,00
7.	9 Maja 6	0,0527	580,12	Awaria wodociągu	1 298,00
8.	9 Maja 7	0,0530	583,51	Awaria wodociągu	1 298,00
9.	9 Maja 8	0,0529	581,77	Awaria wodociągu	1 298,00
				Wymiana uszkodzonych odcinków C.O.	3 996,00
10.	9 Maja 10	0,0524	576,78	Awaria wodociągu	1 298,00
11.	Powstańców Wlkp.52	0,0542	596,39	Wymiana przetwornika	717,00
12.	Powstańców Wlkp.54	0,0540	594,15	Usunięcie awarii instalacji gazowej	3 024,00
				Ekspertyza budowlana dot. spękania ścian	3 690,00
		1,0000	11 000,00		61 535,00

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE II

Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	9 Maja 9-9G	0,1084	758,53	Plombowanie gazomierzy	172,00
2.	9 Maja 12-18	0,0532	372,56	Montaż nowych urządzeń w węźle	20 233,00
3.	9 Maja 19-25	0,0532	372,55	Wymiana elem. węzła C.O.	7 000,00
4.	9 Maja 20-26	0,0532	372,55	Awaryjna wymiana zaworu w węźle	5 450,00
5.	9 Maja 28-34	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	320,00
6.	9 Maja 36-42	0,0532	372,55	Wymiana stycznika	140,00
				Wymiana elem. węzła C.O.	7 000,00
7.	9 Maja 68-74	0,0532	372,55	Plombowanie gazomierzy	281,00
8.	9 Maja 76-82	0,0532	372,55	Roboty brukarskie w zakresie chodnika	5 843,00
9.	9 Maja 42A-D	0,0522	365,63	Montaż słupków z łańcuchami	8 900,00
10.	Ruska 22-23a	0,0522	365,18	Usunięcie nieszczelności dachu	1 450,00
		1,0000	7 000,00		62 631,00

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE III

Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	Ruska 35-35C	0,0530	371,26	Udrożnienie kanalizacji	995,00
2.	Ruska 13-14A	0,0402	281,20	Wymiana lamp	5 600,00
3.	Ruska 1A 1B 1C	0,0783	548,09	Wymiana nawiewników okiennych (1C/22)	652,00
				Wymiana pompy	9 480,00
				Opinia geotechniczna	1 230,00
				Wymiana rozłączników mocy	6 519,00
		1,0000	7 000,00		24 476,00

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ" ONEK ZARZĄDU
mgr Mirosław Bądziewicz Joanna Tomków

144

Prace awaryjne - wykonanie za 2025 r.

PRACE AWARYJNE - USTRONIE

Lp.	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	Włościańska 24-32	0,0463	463,01	Naprawa ścian	5 800,00
2.	Włościańska 4-12	0,0463	463,01	Naprawa dojścia do budynku	3 444,00
3.	Boryny 4-10	0,0415	415,48	Naprawa dojścia do altany śmietnikowej	1 722,00
		1,0000	10 000,00		10 966,00

PRACE AWARYJNE - SMOLAŃSKA

Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	Klemensiewicza 17	0,1694	3 387,25	Usunięcie awarii przyłącza wodoc.	10 947,00
				Wymiana naczyń wzbiorniczych	638,00
2.	Klemensiewicza 15	0,1686	3 371,32	Wymiana naczyń wzbiorniczych	638,00
		1,0000	20 000,00		12 223,00

PRACE AWARYJNE - ŚRÓDMIEŚCIE

Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	Drzymały 16	0,0161	322,08	Wymiana zaworu przed gazomierzem	486,00
1.	Kasubowska 27-27B	0,0702	1 404,06	Wykonanie posadzki antypoślizgowej	3 400,00
2.	Plac Zwycięstwa 5-5A	0,0338	676,01	Naprawa nawierzchni	307,50
				Montaż studni z wpustem drogowym	2 768,00
				Naprawa fragmentu drogi	2 114,00
3.	Potulicka 10-12A	0,0455	910,16	Uszczelnienie instalacji do gazomierza	1 512,00
				Plombowanie gazomierza	172,00
4.	Potulicka 23-23B	0,0342	684,68	Wymiana zaworu przed gazomierzem	464,00
5.	Plac Zwycięstwa 4	0,0169	337,68	Naprawa nawierzchni	922,50
				Montaż studni z wpustem drogowym	2 767,00
				Naprawa fragmentu drogi	2 114,00
				Usunięcie nieuszczeln. inst. gazowej	3 240,00
6.	Potulicka 26	0,0440	879,66	Demontaż gazomierza	918,00
7.	Potulicka 28	0,0434	868,04	Wymiana naczyń wzbiorniczych	1 276,00
8.	Potulicka 29	0,0690	1 380,27	Wymiana zaworu gazomierza	756,00
				Plombowanie gazomierzy	172,00
				Wymiana stycznika	531,00
				Wymiana naczyń wzbiorniczych	1 276,00
9.	Potulicka 14-17A	0,0803	1 606,87	Wymiana zaworu gazowego (16/9)	540,00
				Plombowanie gazomierzy	172,00
				Wymiana wpustu dachowego	2808
		1,0000	20 000,00		28 716,00

PRACE AWARYJNE - MIESZKA I

Lp	Adres	Udział	Plan [zł]	Zakres prac	Wykonanie [zł]
1.	Mieszka I-go 102	0,1110	554,98	Naprawa nawierzchni	799,50
				Naprawa muru oporowego	1 845,00
2.	Mieszka I-go 106	0,1115	557,75	Miejscowa naprawa instalacji gazowej	1 728,00
7.	Powstańców Wlkp. 7-7B	0,1080	539,96	Naprawa drogi	3 075,00
		1,0000	5 000,00		7 447,50

145

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Jolanta Tomków

06.03.2026

Lokale użytkowe - wykonanie planu za 2025 r.

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
1.	9 Maja 11-11B	Naprawa studzienek okien piwnicznych	szt.	28	0 zł	0 zł
2.	9 Maja 11-11B	Remont części elewacji	m ²	220	90 000 zł	88 000 zł
3.	Klemensiewicza 4-10	Remont wentylacji	kpl.	1	20 000 zł	0 zł
4.	Potulicka 40	Naprawa kładki przy DPS	szt.	1	120 000 zł	103 628 zł
5.	Ruska 32	Wymiana przewodu zasilającego parking	kpl.	1	4 000 zł	3 620 zł
6.	Ruska 22-23A	Remont wejścia do lokalu usługowego	kpl.	1	10 000 zł	7 500 zł
RAZEM					244 000 zł	202 748 zł

Prace obciążające fundusz remontowy garaży - wykonanie planu za 2025 r.

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
1.	Zespół garażowy ul. Ruska	Remont instalacji elektrycznej w garażach (zespół 1-30, 31-60)	szt.	60	170 000 zł	168 040 zł
2.	Zespół garażowy ul. Ruska	Remont dachu (zespół 31-60)	m ²	608	140 000 zł	139 000 zł
3.	Zespół garażowy ul. Ruska	Remont elewacji (zespół 31-60)	kpl.	1	50 000 zł	13 530 zł
4.	Zespół garażowy ul. Milczańska/Orawska	Ekspertyza konstrukcji budynku garaży	szt.	1	3 000 zł	3 075 zł
RAZEM					363 000 zł	323 645 zł

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. "KOLENABZ"

mgr Mikołaj Hajert

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 31.12.2025 z sumą aktywów i pasywów 101 762 643,26 zł,
- ✓ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 do 31.12.2025, wykazujący wynik finansowy (zysk) 1 500 426,10 zł,
- ✓ zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 040 933,56 zł,
- ✓ rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 do 31.12.2025 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2 061 668,12 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 31.12.2025 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 2025 r. poz. 1891 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 2024 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej Kancelaria Audytorsko-

Księgowa Bożena Kłos, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 18.03.2025 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 zmywu, 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 31.12.2025 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, 07 kwietnia 2026 roku

[Miejscowość; data sporządzenia sprawozdania z badania]

**Bożena
Kłos**

Elektronicznie podpisany
przez Bożena Kłos

Data: 2026.04.07
14:03:51 +02'00'

Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.



**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
w Szczecinie za 2025 r.**

Szczecin, kwiecień 2026 r.

Spis treści

1. Uwagi wstępne.....	3
2. Skład Rady Nadzorczej.....	3
3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą.....	5
4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni.....	6
5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym	7
6. Badanie sprawozdania finansowego za 2024 i 2025 rok	7
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2025 rok	8
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu.....	8
9. Wnioski końcowe	9

1. Uwagi wstępne

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

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 593)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 558)
- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni

W dniu 24 września 2025 r. 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

2. Skład Rady Nadzorczej

W okresie 01.01.2025 r. – 15.06.2025 r. Rada pracowała w składzie wyłonionym podczas Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w 2022 r., tj.:

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

W dniach 27, 28, 29 maja oraz 3 czerwca 2025 r. odbyło Walne Zgromadzenie, które wybrało nowy skład Rady Nadzorczej. W dniu 16.06.2025 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Krzysztof Kujawski | – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 2. Magdalena Janiak | – Z-czyni Przewodniczącego Rady
Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji
Członkowsko-Regulaminowej |
| 3. Hanna Matusz | – Sekretarz Rady Nadzorczej
Przewodnicząca Komisji Inwestycyjno-
Remontowej |
| 4. Barbara Cieślak | – Członkini Rady Nadzorczej |
| 5. Marek Czerniawski | – Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Beata Łubińska | – Członkini Rady Nadzorczej |
| 7. Rafał Stolarczyk | – Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Magdalena Stróżewska | – Członkini Rady Nadzorczej |
| 9. Teresa Śliwa | – Członkini Rady Nadzorczej |

Poszczególne Komisje działały zgodnie w następujących składach:

- I. W okresie od 1.01.2025 r. do 15.06.2025 r.

1. Komisja Rewizyjna

- Krzysztof Kujawski - Przewodniczący
- Barbara Cieślak
- Teresa Śliwa

2. Komisja Inwestycyjno-Remontowa

- Nela Stolarczyk - Przewodnicząca
- Hanna Matusz
- Magdalena Stróżewska

3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa

- Ryszard Smogur - Przewodniczący
- Magdalena Janiak
- Halina Siewiorek

II. W okresie od 16.06.2025 r. do 31.12.2025 r.

1. Komisja Rewizyjna

- Krzysztof Kujawski – Przewodniczący
- Barbara Cieślak
- Teresa Śliwa

2. Komisja Inwestycyjno-Remontowa

- Hanna Matusz – Przewodnicząca
- Marek Czerniawski
- Magdalena Stróżewska

3. Komisja Członkowsko-Regulaminowa

- Magdalena Janiak – Przewodnicząca
- Beata Łubińska
- Rafał Stolarczyk

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 27, 28, 29 maja oraz 3 czerwca 2025 r. roku.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła:

- 13 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 sprawach rozstrzyganych 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 2025 roku podjęła 25 uchwał. Rada zajmowała również stanowisko w sprawach objętych porządkiem obrad, co, do których podjęcie uchwały nie było konieczne, w tym udzielając odpowiedzi na pisma członków spółdzielni kierowane do Rady.

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 2025, 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.

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 2026 rok),
- zatwierdzenie korekt planu remontowego na 2025 rok

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 2025 r., windykacji zaległości w 2025 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 zakończyła (rozpoczętą w roku 2024) kontrolę i analizę wszystkich aspektów związanych z działaniem instalacji fotowoltaicznych w zasobach SM Kolejorz. W ramach wniosków końcowych przedstawione zostały zalecenia dla Zarządu do realizacji podczas dalszego użytkowania instalacji fotowoltaicznych.

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. Badanie sprawozdania finansowego za 2024 i 2025 rok

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

W związku z powyższym w 2025 r. nie następował wybór biegłego. W 2026 r. nastąpi wybór biegłego do badania sprawozdań za lata 2026 i 2027.

7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2024 r.

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta p. Bożeny Kłos, stwierdziła, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 r. 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.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 24.03.2025 r.,

- a. uchwałą 3/25 zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 r.,
- b. uchwałą 4/25 zatwierdziła sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 r.,
- c. uchwałami 6/25, 7/25 i 8/25 udzieliła absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za 2024 r.

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 2025 r. Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

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

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

Uchwałami nr 15/2026 i 16/2026 z dnia 20 kwietnia 2026 r. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedłożone przez Zarząd do zaakceptowania sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2025 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,
- comiesięczną analizę stanu realizacji inwestycji 9 Maja 84.

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

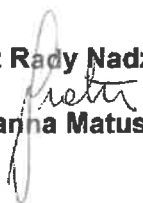
Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,

- 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.

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 2025 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok,
- uchwalenie proponowanych zmian do Statutu Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Hanna Matusz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Krzysztof Kujawski

Podjęcie uchwał w sprawach:

- a) Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.**
- b) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**
- c) Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2025 r.**
- d) Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.**

**Uchwała nr 15/2026
z dnia 16 kwietnia 2026 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 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 2025 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2025;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2025;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2025, w sposób wyczerpujący informuje o sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

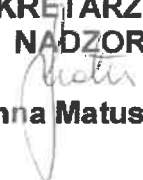
§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2025.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Hanna Matusz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Kujawski

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2025 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 2025.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 1 czerwca 2026 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 16/2026
z dnia 16 kwietnia 2026 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2025.

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 2025 składającym się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 101 762 643,26 zł (słownie: sto jeden milionów siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złotych i 26/100),
- 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 2025;

stwierdza, że w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2025, zawiera dane, które w sposób wyczerpujący informują o sytuacji finansowej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

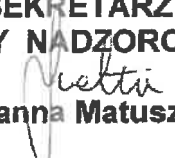
§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzonego za rok obrotowy 2025.

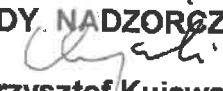
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Hanna Matusz

**RZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Kujawski

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 101 762 643,26 zł (słownie: sto jeden milionów siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote 26/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025 zamykający się zyskiem netto 1 500 426,10 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych 10/100),
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2025 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 040 933,56 zł (słownie: jeden milion czterdzieści tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy złote 56/100),
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2025 o kwotę 2 061 668,12 zł (słownie: dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem złotych 12/100),
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. 1 czerwca 2026 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 17/2026
z dnia 16 kwietnia 2026 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2025
Panu Mirosławowi Bajzertowi – Prezesowi Zarządu**

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

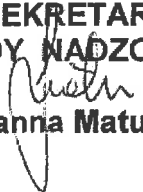
§ 1

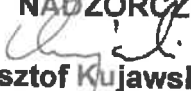
Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2025 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

**o udzielenie absolutorium
Panu Mirosławowi Bajzertowi Prezesowi Zarządu
za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Hanna Matusz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Kujawski

**Uchwała nr 18/2026
z dnia 16 kwietnia 2026 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2025
Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

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

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2025 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia

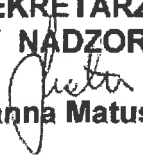
o udzielenie absolutorium

**Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Hanna Matusz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Kujawski

**Uchwała nr 19/2026
z dnia 16 kwietnia 2026 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2025
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 2025 r., Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia

**o udzielenie absolutorium
Pani Halinie Wójcik Zastępcy Prezesa Zarządu Główniej Księgowej
za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Hanna Matusz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Kujawski

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 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. 1 czerwca 2026 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 .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 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. 1 czerwca 2026 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 .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 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. 1 czerwca 2026 r.

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

Katarzyna Szelepajło
radca prawny

**Uchwała 20/2026
z dnia 16 kwietnia 2026 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

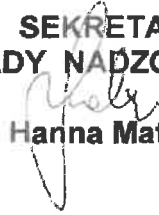
§ 2

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**


Hanna Matusz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Kujawski

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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 2025.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 1 czerwca 2026 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”				

Przedstawienie wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie ich zatwierdzenia.

Szczecin, 26.11. 2025r.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810603823 NIP 851-10-11-983

Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
ul. 9 Maja 17
70 – 136 SZCZECIN

Zgodnie z umową zawartą w dniu 05.09.2025 roku między Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, w dniach od 10.09.2025r. do 04.11.2025r. (z przerwami) przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2024 roku.

Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art.91 § 1 i § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U.2024, poz. 593 tekst jednolity).

Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
- II. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni
 - statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
 - organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
 - organizacja służb etatowych,
 - funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,
 - rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
 - ochrona danych osobowych,
 - archiwizowanie dokumentów.
- III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
- IV. Sprawy członkowskie , tytuły prawne i dyspozycja lokalami.
- V. Działalność inwestycyjna.
- VI. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość,
 - ustalanie opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali,
 - usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.
- VII. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości:
 - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokajania,
 - finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości,

- wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni

- podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- efektywność gospodarki finansowej.

IX. Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka Spółdzielni (zakład, zespół).

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzonych przez Zarząd oraz upoważnionych na danym stanowisku pracowników.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut, regulaminy, instrukcje i zarządzenia,
- dokumentacja pracy organów statutowych,
- dokumentacja inwestycyjna,
- dokumentacja techniczna budynków,
- ewidencja finansowo-księgowa i sprawozdawczość w tym zakresie.

Ustalenia te zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości.

Protokół z lustracji podpisany został przez Zarząd bez zastrzeżeń.

Jak wynika z ustaleń niniejszej lustracji Spółdzielnia przestrzegała terminów poddania się badaniu lustracyjnemu w zakresie legalności, rzetelności i gospodarności całokształtu działalności. Ostatnia lustracja całokształtu działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. przeprowadzona została w dniach od 15.09.2022r. do 15.11.2022r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości we Wrocławiu.

Na tle danych zawartych w protokole lustracji i wydanego listu polustracyjnego z dnia 28.12.2022r. stwierdzono, iż działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo, niemniej jednak sformułował 2 wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Informacja o wynikach przeprowadzonej lustracji przedstawiona została przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków przeprowadzonych w częściach tj. w dniach od 23 – 30.05.2023r. i wnioski przyjęto uchwałą Nr 37/2023.

W latach 2022 – 2024 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku ze zmianami w roku 2022, 2023 i 2024, zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Szczecinie. Do zgodności Statutu obowiązującego na dzień 31.12.2024r.

z przepisami Prawa spółdzielczego, za wyjątkiem trzech paragrafów uwag nie wnosi się. Uwagi dotyczą § 82 i § 126 ust. 4 i 5 (nie obowiązują od września 2017r.) oraz treści § 100, który jest niezgodny z treścią art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia w wymaganych terminach ustawowych zgłaszała zmiany organizacyjne podlegające rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione i w badanym okresie były na bieżąco aktualizowane i zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni. Lustracja nie wykazała mankamentów w uchwalonych regulaminach.

Zgodnie z postanowieniami Statutu w okresie objętym lustracją organami Spółdzielni były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rady Osiedli i Zebrania Osiedlowe Mieszkańców. Działalność tych organów normował Statut oraz regulaminy wewnętrzne określające szczegółowo ich zadania i kompetencje.

Z uwagi na stan pandemii Walne Zgromadzenia za lata 2019 - 2021 nie zostały przeprowadzone w terminie statutowym. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie obejmujące działalność Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021 (tylko zatwierdzenie sprawozdania finansowego i podział nadwyżki bilansowej za rok 2021) w trybie głosowania korespondencyjnego, za pozostałe lata 2021 – 2024 w trybie ustawowym. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź uchybień w zakresie zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w dniach 20.09. – 03.10.2022r. miały miejsce wybory nowego składu osobowego Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Badanie lustracyjne nie wykazało niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian;
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej;
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni i zostały ukierunkowane pracami 3-ch Komisji Rady;
 - = Rada Nadzorcza oraz jej Komisje pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy, a częstotliwość posiedzeń tych organów i sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi;
 - = stosownie do postanowień Statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- w zakresie działalności Rad Osiedli i Zebrań Osiedlowych Mieszkańców uwag nie wnosi się. Organy te w sposób właściwy wypełniały swe zadania statutowe.

W badanym okresie w składzie osobowym Zarządu nie zachodziły zmiany. Nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych Regulaminu Zarządu jak tryb obradowania, podejmowania uchwał i udokumentowania posiedzeń. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych Spółdzielni pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada Regulamin Organizacyjny wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej, który określa zasady organizacji, ogólne zasady obiegu dokumentacji, ogólne obowiązki i uprawnienia pracownicze oraz zakresy działania komórek organizacyjnych. W latach 2022 – 2024 średnioroczna liczba pracowników zatrudnionych była znacznie niższa od planowanej i wynosiła od 87,77% - 93,98%, a wydatki na wynagrodzenia osobowe były znacznie niższe od zaplanowanych i stanowiły od 88,21% - 96,71% planowanego funduszu płac zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej. Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (Regulamin Pracy oraz Regulamin Wynagradzania). Zasady wynagradzania członków Zarządu unormowane zostały w Regulaminie wprowadzonym w życie uchwałą Rady Nadzorczej zgodnie z art.241¹⁶ § 2 i art. 128 §2 ustawy Kodeks pracy.

W badanym okresie Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzą.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków. Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała

własnych placówek do prowadzenia tej działalności, realizowała doraźne zadania w tym zakresie. Statut nie przewiduje tworzenia funduszu ani odpisu na tę działalność.

Na podstawie § 59 Statutu w badanym okresie, stosownymi uchwałami Walnych Zgromadzeń przeznaczono na działalność społeczno-wychowawczą z nadwyżki bilansowej ogółem kwotę 32.306,50 zł. Stan funduszu wykazany w bilansie na dzień 31.12.2024r. stanowi kwotę 2.741,11 zł, w związku z powyższym treść § 56 należy doprowadzić do spójności z treścią § 59 Statutu.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia posiadała ustanowiony tytuł prawny do nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 382 298 m², z tego grunty o pow.

150 152 m² stanowią własność Spółdzielni, a grunty o pow. 74 131 m² stanowią wieczyste użytkowanie. Grunty o pow. 158 015 m² stanowią własność osób w związku z wyodrębnieniem lokali wraz z udziałem w gruncie. W stosunku do wszystkich gruntów Spółdzielnia posiada ustanowiony tytuł prawny (akty notarialne). Decyzje w zakresie gospodarki nieruchomościami gruntowymi podejmował organ określony w Statucie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości, bądź uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Prowadzona była ewidencja osób niebędących członkami Spółdzielni, w stosunku do których stosowane są postanowienia art.4 ust. 1¹ i ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przeniesienia własności lokali. Na dzień 31.12.2024r. status odrębnej własności posiadało 3 231 lokali mieszkalnych, co stanowiło 48,8. % ogółu posiadanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia rozpoczęła działalność inwestycyjną polegającą na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Zarządzanie zasobami Spółdzielni realizowane jest w ramach sześciu wyodrębnionych terytorialnie osiedli mieszkaniowych, które obsługiwane są przez trzy Administracje. Powierzchnia użytkowa zasobów na 31.12.2024r. stanowiła 307 909,71 m², z tego 118 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 6 695 mieszkań, 90 lokali użytkowych i 267 garaży. Przeprowadzona podczas lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Odnowiono powłoki malarskie ścian i sufitów oraz ułożono wykładziny podłogowe lub płytki gresowe, a także wymieniono windy i domofony w wielu budynkach. Uwagę przyciągają ogrodzone place zabaw, wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci w różnym wieku, a także plac Seniora na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”.

Dla pozyskania środków finansowych w zakresie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawy zagospodarowania terenów, w badanym okresie Spółdzielnia przygotowała do Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego dwa projekty, które zostały zakwalifikowane do realizacji.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

- Podstawę do ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w latach 2022 – 2024 stanowiły roczne plany finansowo-gospodarcze zatwierdzane przez Radę Nadzorczą po wcześniejszej opinii Rad Osiedli;

= W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art.4 ust. 4¹ ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust.1 wymienionej ustawy określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

O zmianie wysokości opłat za używanie lokali zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali powiadamiani byli w terminach określonych art.4 ust.7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Treść § 100 Statutu należy dostosować do wymogów art. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2022 - 2024 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: za 2022 rok /-/ 977.964,19 zł; za 2024 rok /-/198.649,38 zł. Za 2023 rok nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła kwotę 131.377,74 zł, świadczy to o tym, że Spółdzielnia na bieżąco podejmowała działania w zakresie pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na te lokale. Koszt jednostkowy obciążający lokale mieszkalne w badanym okresie zwiększył się o 3,35 zł /m² pow. użytkowej lokalu miesięcznie w stosunku do roku 2022 z tego z tytułu eksploatacji o 1,00 zł/m²p.u. lokalu.

W badanym okresie podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody były postanowienia norm wewnętrznych Spółdzielni, dostosowane do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Koszty energii cieplnej w roku 2022 stanowiły kwotę 11.866.125,74 zł i wzrosły w 2024 o kwotę 6.543.199,95 tj. o 55,14%. Koszt jednostkowy obciążający lokale mieszkalne z tytułu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.) wzrósł w roku 2024 w stosunku do roku 2022 o 1,83 zł/m² p.u. miesięcznie. Spółdzielnia podejmowała działania służące poprawie efektywności energetycznej m.in.: w zakresie redukcji mocy zamówionej. W wyniku wprowadzenia zmian osiągnięto w 2024 roku efekt w postaci oszczędności na poziomie 909.900,16 zł.

Pozytywnie należy ocenić fakt podejmowania przez Spółdzielnię działań z zakresu poszanowania energii polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych na 44 nieruchomościach. W ramach programów Prosument i RPO ilość zakupionej energii zmniejszyła się z 347861 kW w roku 2016 (bez instalacji PV) do 117063 kW w roku 2022 i 46748 kW w roku 2024 a całkowity koszt energii z 269.208 zł w roku 2016 odpowiednio do 93.857 zł i 67.459 zł.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada 68 dźwigów (wind), ujemny wynik na eksploatacji dźwigów w latach 2022 – 2024 sukcesywnie wzrastał. Sposób rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji tych dźwigów do dnia 31.12.2024 roku nie był zgodny z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 3/2025 przeprowadzonego w dniach 27,28,29.05. i 03.06.2025r. wykreślono treść § 96 ust.1 pkt 1.4. Statutu i w roku 2025 koszty eksploatacji dźwigów rozliczane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W latach 2022 – 2024 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tych nadwyżek zdecydowało Walne Zgromadzenie, przeznaczając je na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zasilenie funduszu zasobowego. Zasilenie funduszu remontowego i na działalność społeczno-wychowawczą.

Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni.

Wskaźnik zaległości ogółem na lokalach mieszkalnych i użytkowych zmniejszył się z

6,77% w roku 2022 do 5,24% w roku 2024 rocznego wymiaru opłat. Wskaźnik na lokalach mieszkalnych w roku 2022 zmniejszył się z 5,78% do 4,65% w roku 2024 i jest on niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskaźnik na lokalach użytkowych zmniejszył się z 17,40 w roku 2022 do 14,77% w roku 2024. Jest to wskaźnik dość wysoki i należy podjąć działania w celu jego zminimalizowania.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w sposób należyty zapewniają ochronę jej interesów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zabezpieczyła systematyczny nadzór techniczny eksploatowanych zasobów w sposób spełniający wymogi określone art. 62 ustawy Prawo budowlane. Każdy obiekt poddawany był kontrolom okresowym w zakresie i z częstotliwością określoną w ustawie. Dla każdego budynku założone zostały Książki obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia jest zgodny z ogólnymi wymogami art. 62 Prawa budowlanego, uszczegółowionymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003r. nr 120, poz. 1134).

W badanym okresie Spółdzielnia sporządzała bilanse potrzeb remontowych stanowiące podstawę przy ustalaniu planów remontowych poszczególnych nieruchomości. Plany remontów zatwierdzał organ do tego statutowo upoważniony tj. Rada Nadzorcza w terminie umożliwiającym ich pełną realizację. Roboty remontowe wykonywane były przez Spółdzielnię w zależności od ich pilności i posiadanych środków finansowych.

Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W badanym okresie ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu była prowadzona w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiadało wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokość odpisów na fundusz remontowy w latach 2022 – 2024 pokrywały nakłady poniesione na remonty w badanym okresie. Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2024r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad wydatkami w wysokości 371.638,91 zł na co składało się:

a/ saldo ujemne 46 nieruchomości na ogólną kwotę 11.987.764,06 zł,

b/ saldo dodatnie 69 nieruchomości na ogólną kwotę 12.359.402,97 zł.

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielnia nie finansowała napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji oraz remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Spółdzielni zostały zrealizowane przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń do działalności służb Spółdzielni organizujących przetargi i realizujących zadania w zakresie gospodarki remontowej. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów i w udokumentowaniu robót.

Utrzymanie zasobów Spółdzielni w należyтым stanie technicznym w zakresie eksploatacji, konserwacji i usuwania usterek technicznych realizowane było poprzez własną grupę konserwatorów zatrudnionych na umowę o pracę. Przekrój zawodowy zatrudnionych osób umożliwiał sprawne i terminowe usuwanie awarii oraz bieżącą konserwację urządzeń i instalacji. Pełnienie pogotowia lokatorskiego po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy i w święta zlecono firmie zewnętrznej w ramach zawartej umowy.

Spółdzielnia w badanym okresie posiadała wystarczająco określone podstawy gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną przez Zarząd

dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości, dostosowaną do aktualnych wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości i prowadzenia gospodarki kasowej. Do sposobu rozliczania kosztów ogólnych uwag nie wnosi się. Ich rozliczenie następowało z uwzględnieniem podziału kosztów w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym z zachowaniem terminów płatności.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za rok 2022 - 2024 zostały:

- sporządzone w ustawowym terminie,
- zbadane przez podmioty uprawnione, a biegli rewidenci wykazali poprawność ich sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych.
- zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenia przeprowadzane w badanym okresie,
- złożone w terminach prawem przewidzianym w instytucjach uprawnionych.

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i obligacji, część posiadanych środków została zdeponowana na lokatach bankowych przynosząc Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek w wysokości 1.515.737,66 zł, które zasiliły jej działalność. Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową Spółdzielni w latach 2022 – 2024 wskazuje, że Spółdzielnia posiadała zdolność do regulowania zobowiązań bieżących. W roku 2023 w stosunku do roku 2022 zwiększył się stan środków finansowych o kwotę 1.048.823,40 zł, a w roku 2024 w stosunku do roku 2023 wystąpiło zmniejszenie o kwotę 416.056,35 zł. Wartość majątku obrotowego na koniec 2022 roku była 2,33-krotnie wyższa od zobowiązań krótkoterminowych.

Na tle danych zawartych w protokole lustracji i oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2022 - 2024 prowadzona była prawidłowo.

Niemniej jednak poddaje się pod rozagę organom samorządowym Spółdzielni podjęcie następujących działań:

1. Przy najbliższej nowelizacji statutu doprowadzić do zgodności z przepisami prawa spółdzielczego paragrafy statutu wskazane na wstępie.
2. Prowadzić dalsze działania w celu zminimalizowania zaległości czynszowych na lokalach użytkowych.

Przedstawiając powyższe Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze ocena z przeprowadzonej lustracji powinna być przedstawiona przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a zgodnie z art. 93 §1 prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest przekazać informację o ich realizacji tutejszemu Związkowi oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków.

LUSTRATOR
Janina Bonéler-Starecka
upr. lustr. nr 138/95

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810603823 NIP 851-10-11-983

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Bruliński
Piotr Bruliński

PREZES ZARZĄDU
Marek Nielek
Marek Nielek

Z-ca Prezesa Zarządu
Ewa Pilarczyk
Ewa Pilarczyk

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 3 Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie przyjmuje wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego:

1. podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności Statutu z przepisami prawa spółdzielczego ,
2. w dalszym ciągu podejmowanie niezbędnych działań w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

§ 2

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

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 1 czerwca 2026 r.

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

Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

Uchwała .../2026
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach
19, 20, 25 i 27 maja 2026 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2025 w kwocie 1 500 426,10 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 **1 500 426,10 zł** (sł.: jeden milion pięćset tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych 10/100) z działalności gospodarczej za rok 2025 na następujące cele:

1. 890 000,00 zł – na fundusz remontowy,
2. 600 000,00 zł – na fundusz zasobowy,
3. 10 426,10 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. 1 czerwca 2026 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”				