



Warszawa, dnia 29.05.2018 r.

SBM/1095/2018/PM

ZAWIADOMIENIE

Realizując wnioski Członków Spółdzielni, zgodnie z § 58 ust. 4 Statutu SBM Merkury rozszerza się porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się w dniu **11.06.2018 r. o godz. 18⁰⁰** przy ul. Jasnej 1 w Warszawie, sala konferencyjna im. Stanisława Wojciechowskiego nr 403, IV piętro. Rozszerzenie porządku obrad następuje o punkt: nr 14, nr 15. W związku z powyższym proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia otrzymuje brzmienie:

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2017.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2017.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2017.
9. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SBM „Merkury”.
10. Podjęcie uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
11. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru jednego członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
12. Przedstawienie zmian Statutu SBM „Merkury” oraz podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu wraz z przyjęciem tekstu jednolitego.
13. Przedstawienie Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” i podjęcie uchwały zatwierdzającej Regulamin Rady Nadzorczej.
14. Sprawozdanie z działalności Komisji ds. opracowania projektu Regulaminu ankiet SBM „Merkury”.
15. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Uchwał: Nr 36/2017, Nr 37/2017, Nr 38/2017 Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z dnia 23.10.2017 r.
16. Wolne wnioski.
17. Zamknięcie obrad.

ZARZĄD SBM „Merkury”
Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-cs Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
Grybacz
mgr Marian Grzybacz

- Informujemy, że od dnia 28.05.2018 r. dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni, pokój nr 7 (w godzinach pracy Spółdzielni tj. poniedziałek w godz. 10.00-18.00, wtorek-piątek w godz. 8.00-16.00) oraz na stronie internetowej www.sbm-merkury.pl sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 11.06.2018 r.
- Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z ww. dokumentami.
- Zgodnie z § 58 ust. 6 Statutu poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni, w godzinach pracy Spółdzielni - jw.) nie później niż do dnia 08.06.2018 r.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni bądź ich pełnomocnicy.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

-projekt-

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” za rok 2017.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
SBM „Merkury”
z działalności za okres
01.01.2017 - 31.12.2017 r.**

Warszawa, dnia 14.05.2018 r.

Zgodnie z § 66 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminem obowiązującym w SBM „Merkury”, Rada Nadzorcza nadzorowała działalność Spółdzielni oraz pełniła funkcje kontrolne. Swoje zadania i obowiązki Rada odnosiła głównie do działalności Zarządu SBM „Merkury”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni.

Rok 2017 był ostatnim rokiem funkcjonowania Rady Nadzorczej powołanej przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Merkury” w dniu 16.06.2014 r. w składzie:

1. Wojciech Jedliczka – przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Krzysztof Koziół – zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Grażyna Chajneta – sekretarz Rady Nadzorczej
4. Luiza Pęczkowska – członek Rady Nadzorczej
5. Mariusz Gruczek – członek Rady Nadzorczej
6. Sławomir Kotewicz – członek Rady Nadzorczej
7. Jacek Zarzecki – członek Rady Nadzorczej

oraz pierwszym rokiem nowej kadencji Rady powołanej przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Merkury” w dniu 12.06.2017 r. w składzie:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Urszula Kuźmicz – | przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Andrzej Krystosiak – | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Władysław Kazimierzak – | sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Wojciech Grabowski – | członek Rady Nadzorczej |
| 5. Mariusz Gruczek – | członek Rady Nadzorczej |
| 6. Sławomir Kotewicz – | członek Rady Nadzorczej |
| 7. Jacek Zarzecki – | członek Rady Nadzorczej |

Z dniem 1 października 2017 r. Pan Jacek Zarzecki złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”. Na podstawie Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09.11.2017 r. Pan Jacek Zarzecki został wykreślony ze składu organu nadzoru KRS.

W roku sprawozdawczym 2017 działały dwie komisje problemowe: Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych oraz Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych.

Prace Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych dotyczyły w szczególności:

- analizy sprawozdań finansowych,
- bieżącej kontroli wykonania planu gospodarczego,
- kontroli windykacji należności.

Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych dokonywała wizji lokalnych na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię związanych z realizacją planu remontów oraz kontrolą w zakresie stanu zabezpieczeń p.poż. Członkowie komisji brali również udział w pracach komisjach przetargowych.



W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń których podjęła 42 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni. Ponadto Rada rozpatrywała inne sprawy, w przypadku których (w zależności od charakteru spraw) Rada przyjmowała wnioski, wydawała zalecenia bądź zajmowała stanowisko w sprawie.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- uchwalenie stawek opłat eksploatacyjnych,
- uchwalenie Planu Gospodarczego SBM „Merkury” na rok 2017 i 2018,
- powoływanie Komisji na podstawie Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robot budowlanych i remontowych, w których członkowie RN brali czynny udział,
- udzielenie zgody na przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- udzielanie zgody na zakup gruntów pod nowe inwestycje.

Rada Nadzorcza analizowała również:

- informacje okresowe Zarządu dotyczące wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- prawidłowość wyliczenia stawek opłat eksploatacyjnych,
- sposób i jakość wykonanych remontów w osiedlach,
- kondycję ekonomiczną osiedli w zakresie eksploatacji i remontów,
- konsekwencje nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.,
- wnioski składane do Spółdzielni oraz sposób ich załatwiania,
- model ochrony osiedli w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię oraz postępowanie przetargowe na usługi ochrony.

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, była dokonywana ocena pracy Zarządu, a Zarząd składał Radzie ustne i pisemne sprawozdania z bieżącej działalności, które stanowiły podstawę do wydawania zaleceń i zobowiązań kierowanych do Zarządu.

Spółdzielnia osiągnęła w 2017 roku bardzo dobre wyniki finansowe – tak należy potraktować realizację przychodów na poziomie 12 562 584,86 zł tj. 3,5 % wzrostu do roku ubiegłego. Koszty ukształtowały się na poziomie 11 941 557,01 zł tj. 2,1 % wzrostu do roku ubiegłego.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę netto w wysokości 490 120,01 zł. Na dzień 31.12.2017 r. wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 1 361 552,48 zł.

Również w działalności GZM zanotowano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 11 023,84 zł.

Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność Spółdzielni kolejny rok z rzędu zasługuje na ocenę pozytywną, co potwierdzają wypracowane wyniki finansowe.

W 2017 r. Rada Nadzorcza wielokrotnie zajmowała się zmianami do Statutu i Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Na posiedzeniach Rady były również dyskutowane sprawy projektów Regulaminu przeprowadzania ankiet oraz Regulaminu Rady Nadzorczej opracowanych przez komisje powołane przez Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2017 r.

Rada Nadzorcza uwzględniając regulacje wprowadzone Ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze uznała za kwestię priorytetową konieczność dostosowania podstawowego aktu prawnego Spółdzielni jakim jest Statut do wymagań ww. ustawy i zgłoszenie dostosowanego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie sprawozdawczym 2017 roku wpłynęło 5 pism do Rady Nadzorczej. Odpowiedzi na pisma skierowane do Rady Nadzorczej zostały udzielona w terminie wynikającym ze Statutu.

Uwzględniając powyższe i pozytywnie oceniając działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2017 rok:

- Prezesowi Zarządu - Marianowi Grzybczakowi,
- Wiceprezes Zarządu - Renacie Zwolak.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Urszula Kuźmich

-projekt-

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2017.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2017.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2017 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY” z działalności w roku 2017

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2017 r., Zarząd pełnił swoje funkcje w niezmienionym składzie, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

1. Marian Grzybczak – Prezes Zarządu – koordynowanie spraw inwestycyjnych i rozwojowych Spółdzielni, nadzór nad eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „MERKURY”.

Ponadto do obowiązków Prezesa należało koordynowanie sprzedaży mieszkań, zagadnienia prawne związane z nabywaniem i przenoszeniem własności nieruchomości, obsługa organów Spółdzielni.

2. Renata Zwolak – Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych – nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem służb finansowo-księgowych, utrzymaniem płynności finansowej Spółdzielni, windykacją należności, ustalaniem wysokości opłat eksploatacyjnych i rozliczaniem kosztów funkcjonowania budynków, sprawozdawczością finansową i podatkową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność eksploatacyjną oraz działalność remontową zgodnie z procedurami wewnętrznymi dotyczącymi planowania i realizacji remontów budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

W grudniu 2017r. zakończyliśmy inwestycję mieszkaniową „Relaksowa II” na Kabatach uzyskując prawomocną decyzję na użytkowanie, oraz kontynuowaliśmy realizację inwestycji „Dorycka” na Bielanych.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia liczyła 1305 członków, zarządzała 15 nieruchomościami z liczbą 1428 lokali (mieszkalnych, usługowych) i 1388 miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (ostatnio znowelizowany w roku 2015) oraz wewnętrzne uregulowania – regulaminy uchwalone odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 13 Postanowień i 21 Uchwały regulujące działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

Nowelizacja ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r.) określa jednoznacznie powiązanie członkostwa z prawem do lokalu lub jego ekspektatywą. Członkostwo powstaje z mocy prawa, czyli bez konieczności składania deklaracji (z wyjątkiem właścicieli prawa odrębnej własności lokalu – prawo wyboru) i wnoszenia wpisowego oraz udziału. , bez konieczności podejmowania uchwał w tym przedmiocie Nowela zapewnia uczestnictwo członka w obradach WZ poprzez pełnomocnika. Wprowadza rozwiązania eliminujące bariery w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich. Zmiana usm dotyczy również powstawania wspólnot z zasobów mieszkaniowych. Ustawodawca wprowadza mieszany sposób zarządzania nieruchomością wspólną poprzez odesłanie do art. 22 ustawy o własności lokali.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2017 r. przyjęty Uchwałą Nr 10/2017 z dnia 24.04.2017 r. Rady Nadzorczej, został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów. W działalności inwestycyjnej tj. budowy mieszkań „Relaksowa II” i „Dorycka”, zakładane nakłady zostały zrealizowane na zakładanym poziomie.

Planowany zakup gruntu pod nową inwestycję nie został zrealizowany z uwagi na trudności rynkowe w pozyskaniu odpowiedniej działki budowlanej, gwarantującej uzyskanie odpowiedniej ilości PUM, w kosztach budowy.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	11 384,93 tys.zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	10 941,61 tys.zł
-Wydatki remontowe	1 361,55 tys.zł
-Wynik finansowy brutto	610,00 tys.zł

IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ub.

Wnioski zostały zrealizowane, w ramach bieżącej działalności, jak i przygotowane do wdrożenia w ramach wewnętrznych unormowań prawnych

V. Działalność eksploatacyjna i remontowa,

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 14 nieruchomościami w zasobach własnych i 1 budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”, o łącznej powierzchni 89 805,11 m².

W roku 2017 nastąpił wzrost przychodów z opłat eksploatacyjnych do 10 952,6 tys. zł. (o 1,9% w stosunku do r.ub.) na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Koszty eksploatacji wyniosły 10 941,6 tys. zł. i były wyższe o 3,8% od poniesionych w roku ubiegłym.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017 r., wyniosły ogółem 318 616,11 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 2,91% przychodów rocznych (2,97% r.ub.), w tym: zaległości bieżące 195 770,79 tj. 1,79% (2,05% r.ub.), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym 122 845,32 tj. 1,12%.

Zaległości powyżej 2 m-cy wyniosły: 58 446,16 zł. (73 tys. zł. r. ub.)

Spółdzielnia systematycznie monitoruje zaległości poprzez kontakty e-mailowe, telefoniczne, wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe. Właściciele 4 lokali skorzystali z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urząd Miasta, w łącznej wysokości 12 798,89 zł.

Zarząd pozytywnie rozpatrywał podania o rozłożenie zaległości na raty, które były spłacane terminowo wraz z odsetkami.

Przychody, koszty i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zaległości na poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

L.P	BUDYNEK	PRZYCHODY GZM ZA OKRES I-XII 2017	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2017	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2017 (4-3)	*ZALEGŁOŚCI GZM 31.12.2017 r.	% WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI DO PRZYCHODÓW GZM ZA ROK
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. (k.6/k.3)
1.	Gościeradowska 13	238 869,84	238 463,70	406,14	8 583,67	3,59
2.	Piotra Skargi 11	840 420,53	869 849,06	-29 428,53	10 147,19	1,21
3.	Polnej Róży 2/4	737 912,63	751 115,39	-13 202,76	20 486,70	2,78
4.	Polnej Róży 1	2 012 293,38	2 021 653,91	-9 360,53	35 786,00	1,78
5.	Batalionu Włochy 11	427 524,21	414 093,69	13 430,52	12 074,17	2,82
6.	KEN 21	1 163 138,92	1 151 446,46	11 692,46	20 936,23	1,80
7.	Zoltana Baló 6 i 8	385 795,38	393 355,09	-7 559,71	6 267,19	1,62
8.	Dembego / Zaruby	1 285 460,27	1 284 523,20	937,07	24 412,32	1,90
9.	Dembego 8	571 389,78	581 013,69	-9 623,91	8 180,97	1,43
10.	Wańkowicza 7	916 676,31	908 765,66	7 910,65	7 966,77	0,87
11.	Bohaterów Września 3	877 374,48	858 760,07	18 614,41	23 814,28	2,71
12.	KEN 20A	608 488,65	609 471,52	-982,87	6 145,91	1,01
13.	Wańkowicza 7A / KEN 24A	137 937,57	137 305,79	631,78	2 563,97	1,86
14.	Handlowa 34/Szczepanik 1,1A	749 351,19	721 792,07	27 559,12	8 405,42	1,12
15	OGÓŁEM ZASOBY SBM	10 952 633,14	10 941 609,30	11 023,84	195 770,79	1,79
16	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				122 845,32	1,12

2. REMONTY

Działalność remontową w 2017r. Spółdzielnia zamknęła kwotą wydatków 1 361 552 zł. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach oraz bieżących wpływów.

W 2017r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **Al. Bohaterów Września 3** – montaż modułu GSM w celu połączenia kabiny dźwigu z pogotowiem dźwigowym, odnowienie drzwi do przedsionków – szt.6, naprawa tynków i malowanie przedsionków w garażu, naprawa tynku w garażu i ułożenie cokołika z płytek gresowych, odnowienie drzwi do śmietników;
2. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – wymiana izolacji tarasów w bud. B z odtworzeniem wszystkich warstw tarasowych z wymianą z wymianą wypełnień przegród tarasowych z poliwęglanu, naprawa koryt odwadniających w garażu, naprawa miejscowa dachu i naprawa tynku na kominach, malowanie oznakowań w garażu;
3. **ul. Dembego 8** – wymiana poziomów ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji, wykonanie nowej instalacji hydrantowej po rozdzieleniu wody bytowej od instalacji ppoż., wymiana trzech podejść kanalizacyjnych do pionów kuchennych w kl. I i IV, montaż modułu GSM w celu połączenia kabiny dźwigów z pogotowiem dźwigowym, odnowienie pomieszczenia ochrony, likwidacja przecieków przez elewację, wymiana 2-ch szt. rur spustowych przechodzących przez balkony;

4. **Dembego-Zaruby** – remont dwóch dźwigów w bud. Dembego 3 kl.3 i Zaruby 6 kl.2, remont schodów zewnętrznych wejść do klatek schodowych od str. ul. Zaruby 6 i Dembego 3, przełożenie kostki brukowej przy wejściach do klatek z częściową wymianą, wymiana płytek gresowych na antypoślizgowe przy wejściu do kl. Dembego 3A, odnowienie pomieszczenia ochrony;
5. **Al. KEN 21** – montaż modułu GSM w celu połączenia kabiny dźwigów z pogotowiem dźwigowym, odnowienie pomieszczenia ochrony, renowacja placów zabaw, likwidacja przecieków przez ścianę garażową na stan. 130, montaż nasad kominowych dla lokalu U4, lok. nr 126 i dla śmietnika, naprawa instalacji nawodnieniowej zieleni;
6. **ul. Piotra Skargi 11** – malowanie klatek nr II, IV, V, wymiana pionów zw, cw i cyrkulacji w lokalach: 38;39;35;36;32;33;29;30, odmalowanie przedsionka i pomieszczenia wc, wymiana skorodowanego odcinka rury na przyłączy wody, wymiana pionu ciepłej wody w pionie lokalu nr 5;
7. **ul. Wańkowicza 7** – wykonanie portali przy windach na wszystkich kondygnacjach, naprawa spękanych tynków na klatkach schodowych, montaż modułu GSM w celu podłączenia kabin dźwigów z pogotowiem dźwigowym, montaż rur dwuściennych w kominach oraz nasad kominowych w lokalu nr 60, przełożenie kostki brukowej wraz z korytami odwadniającymi przy wjazdach do garażu.
8. **ul. Wańkowicza 7A** – wykonanie instalacji nawodnieniowej zieleni, montaż modułu GSM w celu połączenia kabiny dźwigu z pogotowiem dźwigowym montaż rur dwuściennych i nasady kominowej dla lokalu użytkowego U2, montaż ogrodzenia systemowego na zewnątrz osiedla wokół trawnika;
9. **ul. Gościeradowska 13** – wymiana pionu ciepłej i zimnej wody wraz z cyrkulacją – w pionach lokalu nr 4 i nr 20, wykonanie balustrady przy pojemniku na odpady segregowane, wykonanie izolacji przeciwwodnej na słupach w garażu;
10. **ul. Zoltana Baló 6, 8** – mechaniczne i chemiczne czyszczenie podejść kanalizacyjnych szt.13, wymiana izolacji balkonów z odtworzeniem wszystkich warstw wykończeniowych ZB 8 m. 16 i 17, przemalowanie przedsionków wiatrołapów, wykonanie zadaszenia na kominie oraz zabezpieczenie kominów przeciw wpadaniu ptaków;
11. **ul. Polnej Róży 2/4** – uporządkowanie zieleni na patio, docieplenie połaci dachu w lokalu nr 63, legalizacja ciepłomierzy i wymiana wodomierzy;
12. **ul. Polnej Róży 1** – odnowienie pomieszczenia ochrony w garażu, przełożenie zapadniętych chodników od str. ul. Polnej Róży, wymiana wodomierzy, mycie i malowanie wiatrołapów, wykonanie zaworów czerpalnych w garażu;
13. **Al. KEN 20A** – wymiana anemostatów wentylacji mechanicznej w lokalach, odnowienie pomieszczenia ochrony, naprawa wentylacji mechanicznej w garażu;
14. **Handlowa 34/Szczepanika 1,1A** – wykonanie poręczy przy schodach - zejście do piwnicy, montaż modułu GSM w celu podłączenia kabin dźwigów z pogotowiem dźwigowym, odnowienie pomieszczenia ochrony.

Ponadto, wykonano szereg innych drobnych remontów i napraw wynikających z planu remontów, z protokołów przeglądów technicznych budynków oraz zdarzeń losowych i zgłoszeń lokatorskich.

W 2017r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej, instalacji gazowej, elektrycznej i p. poż.

Monitorowanie stanu budynków wskazuje na rosnące potrzeby remontowe oraz konieczność systematycznego gromadzenia środków na realizację zadań remontowych ujętych w bieżących jak i wieloletnich planach remontowych.

Stan funduszy remontowych wg osiedli w 2017 r. przedstawia się następująco:

L.p.	OSIEDLE/BUDYNEK	STAN NA 01.01.2017r	ZWIĘKSZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO	ZMNIEJSZENIA KOSZTY REMONTY /inne	STAN NA 31.12.2017r
1.	Gościeradowska 13	127 237,39	63 015,42	24 811,59	165 441,22
2.	Piotra Skargi 11	193 858,55	196 702,41	79 083,66	311 477,30
3.	Polnej Róży 2/4	293 754,81	129 151,36	50 343,01	372 563,16
4.	Polnej Róży 1	860 405,98	508 022,75	88 986,23	1 279 442,50
5.	Batalionu Włochy 11	222 645,56	137 330,98	271 646,86	88 329,68
6.	KEN 21	17 597,07	268 054,87	144 083,23	141 568,71
7.	Zoltana Baló 6, 8	135 694,64	96 840,31	53 845,84	178 689,11
8.	Dembego/Zaruby	110 069,60	248 403,68	362 074,36	-3 601,08
9.	Dembego 8	258 442,90	82 063,30	160 517,50	179 988,70
10.	Wańkowicza 7	323 431,81	156 066,20	133 432,67	346 065,34
11.	Bohaterów Września 3	93 585,80	167 089,23	51 406,54	209 268,49
12.	KEN 20A	281 972,85	41 063,87	42 453,91	280 582,81
13.	Wańkowicza 7A / KEN 24A	24 893,85	9 614,65	23 363,26	11 145,24
14.	Handlowa 34/ Szczepanika 1, 1A	43 255,00	52 616,24	11 337,53	84 533,71
	Razem osiedla	2 986 845,81	2 156 035,27	1 497 386,19	3 645 494,89
15.	Fundusz centralny	783 606,84	112 000,00	1 304,44	894 302,40
	Ogółem Spółdzielnia	3 770 452,65	2 268 035,27	1 498 690,63	4 539 797,29

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2017 roku

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem:
1	2	3	4	5 (kol.3+4)
1.	Stan na 01.01.2017 r.	2 986 845,81	783 606,84	3 770 452,65
2.	ZWIĘKSZENIA:	2 156 035,27	112 000,00	2 268 035,27
a)	z opłat wg. uchwalonych stawek	1 816 065,04	-	1 816 065,04
b)	z podziału wyniku za 2016 r.	339 270,23	-	339 270,23
c)	*zwrot dofinansow. KEN 21 / inne	700,00	112 000,00	112 700,00
3.	ZMNIEJSZENIA:	1 497 386,19	1 304,44	1 498 690,63
a)	koszty wykonanych remontów	1 361 552,48	-	1 361 552,48
b)	**spłata dofinansow. z Fun.Zasob.	23 833,71	-	23 833,71
c)	*spłata dofinansow. KEN 21 / inne	112 000,00	1 304,44	113 304,44
4.	Stan na 31.12.2017 r. (1+2-3)	3 645 494,89	894 302,40	4 539 797,29

*Przejsiowe sfinansowanie wydatków remontu elewacji KEN 21 z F. centralnego, Uch. RN nr 30/2016 z dnia 26.09.16 spłacono w 2017 r.

**Spłata ostatniej raty za remont dachu PR1 finansowane z F. zasobowego.

VI. Działalność inwestycyjna

W 2017 roku Spółdzielnia kontynuowała realizację budynku wielorodzinnego przy ul. Dembego 8A o powierzchni użytkowej 2 661 m² zawierającego, 47 lokali mieszkalnych i 55 miejsc parkingowych w garażu podziemnym.

W dniu 27 października 2017 roku Wykonawca zgłosił zakończenie robót, a Spółdzielnia 13 grudnia 2017 roku uzyskała pozwolenie na użytkowanie wyżej opisanego budynku. W grudniu 2017 roku Spółdzielnia rozpoczęła przekazywanie mieszkań nabywcom lokali.

W lutym 2017 roku rozpoczęto roboty budowlane na inwestycji „Dorycka” na Bielanych przy ul. Wrzeciono 47B, zakres inwestycji obejmuje realizację 33 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe i 31 miejsc parkingowych w garażu podziemnym.

Do końca 2017 roku wykonano stan surowy zamknięty, jak również rozpoczęto wykonywanie instalacji sanitarnych i elektrycznych wewnątrz budynku. Realizacja inwestycji przebiega zgodnie z harmonogramem robót.

Planowany termin zakończenia inwestycji październik 2018 roku.

VII. Postępowania sądowe oraz postępowania przed organami administracyjnymi w których stroną jest Spółdzielnia.

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2017 r.:

1. Postępowanie egzekucyjne:

- obejmujące sprawy o syng. Km 18733/11, Km 7695/12, Km 7989/13, Km 5062/14, Km 7075/15, Km 2985/16 na podstawie nakazów zapłaty – z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych (Boh. Września 3). II licytacja nieruchomości odbyła się w dniu 19.01.2017 r. Postanowieniem Sądu dnia 05.01.2018 r. został zatwierdzony projekt planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości, postępowanie w toku.

2. Postępowania sądowe w trybie uproszczonym z tytułu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych .

W roku 2017 zostało wszczętych 7 postępowań o zapłatę opłat eksploatacyjnych w trybie uproszczonym dotyczących 3 nieruchomości lokalowy/ miejsca postojowe łącznie na sumę 23 663,04 zł.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę - tytułem kosztów usunięcia wad części budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie. SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i w ramach postępowania sądowego zakwestionowała roszczenie pozwu w całości i zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy - biegłego sądowego oraz przesłuchania w charakterze świadka poszczególne osoby. Dnia 28.08.2017 r. Sąd wystosował pismo do Zakładu Inżynierii Materiałów Budowlanych ITB z zapytaniem dotyczącym możliwości wykonania opinii technicznej w przedmiotowej sprawie. ITB pismem z dnia 04.09.2017 r. określiło termin wykonania ww. opinii w II półroczu 2018 r. Sprawa w toku.

VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych.

Bilans Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **93 663 272,30 zł.**

Zestawienie głównych pozycji bilansu w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016
	tys. zł	dynamika 2017/2016	tys. zł
A. AKTYWA TRWAŁE	75 874,59	+16,8%	64 956,09
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe	75 874,59	+16,8%	64 956,09
3. Należności długoterminowe	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	-	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokres.	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	17 788,68	21,5%	14 637,03
1. Zapasy	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe	369,91	+2,0%	362,51
3. Inwestycje krótkoterminowe	17 271,25	+23,0%	14 036,70
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokres.	147,52	-38,0%	237,82
AKTYWA RAZEM:	93 663,27	+17,7%	79 593,12

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016
	tys. zł	dynamika 2017/2016	tys. zł
A. FUNDUSZ WŁASNY	85 284,52	+17,8%	72 414,40
1. Fundusz podstawowy	65 036,37	+24,2%	52 354,78
2. Fundusz zasobowy	19 758,03	-0,6%	19 870,70
3. Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-
4. Pozostałe fundusze rezerwowe	-	-	-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
6. Zysk (strata) netto	490,12	+159,4%	188,93
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	8 378,75	+16,7%	7 178,72
1. Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	723,42	+65,9%	435,96
3. Zobowiązania krótkoterminowe	6 314,42	+1,8%	6 205,01
4. Rozliczenia międzyokresowe	1 340,91	+149,4%	537,74
PASYWA RAZEM:	93 663,27	+17,7%	79 593,12

Fundusze Spółdzielni tworzone w trybie § 80 Statutu na dzień 31.12.2017 r. wykazywane są w Pasywach bilansu w poz. A. Fundusz własny, oraz poz. B.3. Zobowiązania krótkoterminowe, i wynoszą:

Fundusz udziałowy poz. A.1.	825 500,00
Fundusz wkładów budowlanych poz. A1.	64 210 873,65
Fundusz inwestycyjny poz. A.2.	10 097 608,69
Fundusz zasobowy poz. A.2.	9 660 420,66
FUNDUSZE WŁASNE poz. A:	84 794 403
Fundusz remontowy w poz. B.3.	4 539 797,29
OGÓŁEM:	89 334 200,29

Przychody i koszty za 2017 r.:

PRZYCHODY	01.01-31.12.2017	KOSZTY	01.01-31.12.2017
Przychody z działalności	11 987 070,25	Koszty działalności	11 819 018,92
I. Przychody z działalności eksploatacyjnej	10 952 633,14	I. Koszty z działalności eksploatacyjnej	10 941 609,30
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	176 698,79	II. Koszt własny pozostałej sprzedaży	19 671,30
III. Koszt wytworzenia produktów – przychód z odpisów inwestycyjnych	857 738,32	III. Koszt działu inwestycji i Zarządu	857 738,32
Pozostałe przychody operacyjne	416 416,51	Pozostałe koszty operacyjne	121 018,00
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spisane rozrach., kary umowne i inne -zarząd	394 939,87	I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, spis. należności, opł. Skarb., inne – zarząd	73 804,56
II. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla -odszkodowania z polis	2 632,00	II. Pozostałe koszty eksploatacyjne – osiedla -koszty usuwania awarii zgłoszone do ubezp.	7 028,12
III. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla-kary, operat, refaktury energia elektryczna i inne	16 504,11	III. Pozostałe koszty operacyjne –osiedla-refaktur. energ., koszt. remontów z Fund. Prewencyjnego i inne	19 293,35
IV. Pozostałe przychody operacyjne eksploatacja-Zarząd -zwrot opłat sądowych i komorniczych	183,09	IV. Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja -Zarząd -opłaty sądowe i komornicze-windykacja	1 068,75
V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie	2 157,44	V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie	19 823,22
Przychody finansowe	159 098,10	Koszty finansowe	1 520,09
I. Odsetki od środków w banku	145 459,72	I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki opł.wiecz.uż. i zob. dostaw	118,03
II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatacyj., wkłady budowlane, inne	1 159,97	II. Inne koszty finansowe -odsetki naliczone niezapłacone z opłat eksploatacyjnych.	1 374,08
III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych	5 752,67	III. Pozostałe koszty finansowe -białe certyfikaty	27,98
IV .Odsetki naliczone i niezapłacone od opłat eksploatacyjnych	6 725,74		
PRZYCHODY RAZEM	12 562 584,86	KOSZTY RAZEM	11 941 557,01

WYNIK BRUTTO wg rachunku zysków i strat	610 004,01	WYNIK na działalności eksploatacyjnej - Nadwyżka	11 023,84
Podatek dochodowy (minus)	119 884,00		
ZYSK NETTO	490 120,01		

Wyniki finansowe Spółdzielni za 2017 r. są dobre. Ocena kondycji finansowej na podstawie m.in. wskaźników płynności finansowej ukształtowały się na wysokim poziomie 2,79. Spółdzielnia reguluje wszystkie zobowiązania na bieżąco. Również wskaźnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 8,6%. W roku 2017 nie korzystaliśmy z kredytów bankowych.

Zarząd SBM „MERKURY”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak

Warszawa, dnia 19.04.2017 r.

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie finansowe SBM „Merkury” za 2017 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **93 663 272,30 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt trzy miliony sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt dwa złote i trzydzieści groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zysk netto w wysokości **490 120,01 zł** (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy sto dwadzieścia złotych i jeden grosz);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„MERKURY”

AL. KEN 24 W WARSZAWIE

Sprawozdanie finansowe za okres
OD 1 STYCZNIA 2017 DO 31 GRUDNIA 2017

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-83-044
	REGON	006472830

Bilans - Aktywa	Na dzień 31.12.2017r.	Na dzień 31.12.2018r.
A. AKTYWA TRWAŁE	75 874 594,94	64 956 090,07
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	75 874 594,94	64 956 090,07
1. Środki trwałe	48 570 355,46	49 825 820,90
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	10 769 154,66	10 946 362,14
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	37 774 873,43	38 863 733,46
c) urządzenia techniczne i maszyny	20 295,98	8 327,91
d) środki transportu	-	-
e) inne środki trwałe	6 031,39	7 397,39
2. Środki trwałe w budowie	27 304 239,48	15 130 269,17
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostał. jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
1. Nieruchomości	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c) w pozostałych jednostkach	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	17 788 677,36	14 637 032,52
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	369 905,20	362 510,86
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) Inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	369 905,20	362 510,86
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	295 739,36	254 353,44
- do 12 miesięcy	295 739,36	254 353,44
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 553,00	51 594,00
c) inne	45 601,36	44 549,20
d) dochodzone na drodze sądowej	18 011,48	12 014,22
III. Inwestycje krótkoterminowe	17 271 252,99	14 036 702,48
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 271 252,99	14 036 702,48
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 271 252,99	14 036 702,48
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 123 499,72	459 187,95
- inne środki pieniężne	16 147 753,27	13 577 514,53
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	147 519,17	237 819,18
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	117 332,58	120 970,52
2. Pozostałe	30 186,59	116 848,66
C. NALEŻNE WPŁATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	-	-
D. UDZIAŁY / AKCJE WŁASNE	-	-
AKTYWA RAZEM :	93 663 272,30	79 593 122,59

Warszawa, 28.03.2018 roku

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "MERKURY"

V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwołak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Mariąn Grzybaczak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-63-044
	REGON	006472830

Bilans - Pasywa	Na dzień 31.12.2017r.	Na dzień 31.12.2016r.
A. FUNDUSZ WŁASNY	85 284 523,01	72 414 403,62
I. Fundusz podstawowy, w tym:	65 036 373,65	52 354 776,99
1. Fundusz udziałowy	825 500,00	795 425,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3. Fundusz wkładów budowlanych	64 210 873,65	51 559 351,99
II. Fundusz zapasowy	19 758 029,35	19 870 697,20
III. Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	490 120,01	188 929,43
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 378 749,29	7 178 718,97
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	723 422,69	435 964,15
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	723 422,69	435 964,15
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) inne	723 422,69	435 964,15
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 314 419,25	6 205 013,62
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. 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. Wobec pozostałych jednostek	1 768 734,88	2 429 222,53
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 182 398,27	2 092 649,65
- do 12 miesięcy	1 182 398,27	2 092 649,65
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	240 863,81	227 320,26
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	136 248,40	75 397,65
h) z tytułu wynagrodzeń	10 681,71	6 385,51
i) inne	198 542,69	27 469,46
4. Fundusze specjalne	4 545 684,37	3 775 791,09
a) fundusz remontowy	4 539 797,29	3 770 452,65
b) ZFŚS	5 887,08	5 338,44
c) inne fundusze	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 340 907,35	537 741,20
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych	301 056,88	470 092,19
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 039 850,47	67 649,01
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	1 039 850,47	67 649,01
PASYWA RAZEM :	93 663 272,30	79 593 122,59

Warszawa, 28.03.2018 roku

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"MERKURY"
 V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
 Główny Księgowy

mgr Renata Zwolak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"MERKURY"
 Prezes Zarządu

mgr Marian Grzybczak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-63-044
	REGON	006472830

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	Za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	11 962 489,34	11 656 544,57
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 129 331,93	10 928 547,59
II. Zmiana stanu produktów, w tym:	(24 580,91)	(189 734,04)
a) nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania (-)	(41 090,97)	(219 298,94)
b) nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania (+)	30 067,13	7 377,45
c) pozostała zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	(13 557,07)	22 187,45
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	857 738,32	917 731,02
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	11 805 461,85	11 515 557,32
I. Amortyzacja	5 179,23	5 495,99
II. Zużycie materiałów i energii	4 349 378,97	4 441 363,02
III. Usługi obce	3 191 037,37	2 863 557,95
IV. Podatki i opłaty, w tym:	754 169,78	636 201,33
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 327 554,93	1 361 294,16
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	266 971,75	270 478,69
- emerytalne	122 525,96	126 009,28
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 911 169,82	1 937 166,18
- odpis fundusz remontowy	1 816 065,04	1 795 799,99
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	157 027,49	140 987,25
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	416 416,51	170 094,76
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	416 416,51	170 094,76
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	121 018,00	131 146,37
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	121 018,00	131 146,37
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	452 426,00	179 935,64
G. PRZYCHODY FINANSOWE	159 098,10	127 064,87
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	159 098,10	127 064,87
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. KOSZTY FINANSOWE	1 520,09	66 146,08
I. Odsetki, w tym:	1 492,11	2,95
- dla jednostek powiązanych	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	27,98	66 143,13
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	610 004,01	240 854,43
J. PODATEK DOCHODOWY	119 884,00	51 925,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	490 120,01	188 929,43

Warszawa, 28.03.2018 roku

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "MERKURY"
PREZES ZARZĄDU
mgr Marlan Grzybczak

I. INFORMACJA DODATKOWA – WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY”, z siedzibą w Warszawie, Al. KEN 24 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółdzielnia została zarejestrowana w dniu 27 sierpnia 2001 roku w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem : 0000038688

Spółdzielnia dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

- ✓ krajowym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej i otrzymała numer REGON 006472830
- ✓ urzędzie skarbowym, jako podatnik podatku od towarów i usług i otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 526-16-63-044

Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

1. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od *1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku*, oraz porównywalne dane finansowe za okres od *1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku*.

2. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „MERKURY” w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat

W roku obrotowym 2017 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Księgi rachunkowe uwzględniają specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zmianami (Dz. U. z dnia 08.09.2015 r. poz.1333).

SBM „MERKURY” sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

▪ Środki trwałe

Środki trwałe wyceniono według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne. Środki trwałe umarzane były proporcjonalnie do okresu ich użytkowania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Środki trwałe w cenie nabycia do 3 500 zł czyli wartości nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych były odnoszone w koszty jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania.

- **Środki trwałe w budowie**

wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostałych w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- **Nieruchomości** ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych czyli według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe /amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- **Należności**, wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Należności sporne, obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość. Odpisy aktualizujące w bilansie pomniejszały te należności.

- **Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku**

wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zrealizowane na sprzedaż projekty mieszkaniowe po zakończeniu budowy ujmowane są w bilansie jako towary, w rachunku wyników wartość sprzedanych lokali wykazuje się w poz. przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, natomiast koszty sprzedanych lokali w poz. wartość sprzedanych towarów i materiałów.

- **Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych** wycenienia się w wartości nominalnej.
- **Zobowiązania**, wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty, do kwoty głównej zobowiązania dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
- **Rezerwy na straty i zobowiązania**, wyceniono w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
- **Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa** wycenia się według wartości nominalnej.
- **Zasady ustalania wyniku finansowego**

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

1. wynik na działalności gospodarczej
2. wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM)

Wynik na działalności gospodarczej stanowi różnicę między przychodami uzyskanymi ze sprzedaży towarów, usług (najem, dzierżawa, inne), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi a poniesionymi kosztami działalności, wartością sprzedanych towarów, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi. Wynik brutto zostaje pomniejszony o podatek dochodowy. Wynik netto na działalności gospodarczej wykazuje się w rachunku zysków i strat, i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM), ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy przychodami z naliczonych opłat eksploatacyjnych a kosztami związanymi z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości może stanowić nadwyżkę przychodów nad kosztami lub niedobór jako nadwyżkę kosztów nad przychodami. W rachunku zysków i strat wyniki za rok obrotowy (GZM) wykazuje się w zmianie stanu produktów odrębnie: ze znakiem (-) nadwyżkę, (+) niedobór.

- **Poziom istotności**, za rok obrotowy określa się na 356 455 zł.- na podstawie art. 4 ust.4 ust. o rachunkowości, uprawnia spółdzielnię do stosowania uproszczeń jeżeli nie wywiera to istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

II. DODATKOWE INFORMACJE

I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA 2017 ROK

W ZWIĄZKU Z NOWELIZACJĄ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z DNIA 20 LIPCA 2017 R. ZMIANIE ULEGAJĄ M.IN. NASTĘPUJĄCE ZAGADNIENIA :

1. ZNIESIONY ZOSTAŁ OBOWIĄZEK UISZCZANIA UDZIAŁÓW I WPISOWEGO
(NIE STOSUJE SIĘ PRZEPISÓW USTAWY WYMIENIONEJ W UST. 7 DOTYCZĄCYCH UDZIAŁÓW I WPISOWEGO, A TAKŻE PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH OBOWIĄZKU ZŁOŻENIA DEKLARACJI W CELU PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, ORAZ WYKREŚLONY ZOSTAŁ UST.4, OKREŚLAJĄCY WYSOKOŚĆ WPISOWEGO, JAKIE WINIEN BYŁ UIŚCIĆ CZŁONEK SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRZYSTĘPUJĄC DO NIEJ. ZMIANA PODYKTOWANA JEST UCHYLENIEM PRZEPISÓW NAKŁADAJĄCYCH OBOWIĄZEK WNIOSZENIA WPISOWEGO PRZEZ NOWYCH CZŁONKÓW). CZŁONKOWIE NIE PONOSZĄ ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA ZOBOWIĄZANIA SPÓŁDZIELNI.
2. WYŁĄCZA SPOD EGZEKUCJI KOMORNICZEJ SKIEROWANEJ PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI JAKO DŁUŻNIKOWI, OPŁATY O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 WNIOSZONE PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI (ART. 4 UST. 1 I 2) ORAZ WŁAŚCICIELI LOKALI NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI (ART. 4 UST. 4) NA SFINANSOWANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.
3. ROZLICZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO, WPROWADZONA ZMIANA POLEGA NA DODANIU OBOWIĄZKU PROWADZENIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ ODRĘBNI DLA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI ROZLICZENIA WPŁYWÓW I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO.

I. Objasnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.1. Środki trwałe

TAB. 1 Rzeczowe aktywa trwałe BILANS poz. A II. 1									
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH									
Lp	Wyszczególnienie	GRUNTY w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	13 113 592,66	51 911 291,98	823 496,90	-	19 743,84	65 868 125,38		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	15 900,14	-	-	15 900,14		
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	15 900,14	-	-	15 900,14		
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-		
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	99 071,99	429 528,23	9 211,00	-	-	537 811,22		
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-		
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	9 211,00	-	-	9 211,00		
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	99 071,99	-	-	-	-	-		
4.	Wartość brutto - przemieszc. wewnętrzne	-	429 528,23	-	-	-	528 600,22		
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	13 014 520,67	51 481 763,75	830 186,04	-	19 743,84	65 346 214,30		
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 167 230,52	13 047 558,52	815 168,99	-	12 346,45	16 042 304,48		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	99 870,73	776 764,15	3 932,07	-	1 366,00	881 932,95		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	99 870,73	776 764,15	3 932,07	-	1 366,00	881 932,95		
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	21 735,24	117 432,35	9 211,00	-	-	148 378,59		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-		
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	9 211,00	-	-	9 211,00		
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	21 735,24	117 432,35	-	-	-	-		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-		
10.	Umorzenie - stan na 31.12	2 245 366,01	13 706 890,32	809 890,06	-	13 712,45	16 775 858,84		
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	10 946 362,14	38 863 733,46	8 327,91	-	7 397,39	49 825 820,90		
12.	Wartość netto - stan na 31.12	10 769 154,66	37 774 873,43	20 295,98	-	6 031,39	48 570 355,46		

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.1.1 Grunty własne

TAB. 2 GRUNTY WŁASNE BILANS poz. A II. 1 a)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Batalionów Włochy 11	Zołtana Bałó 6,8 /komórki garażowe/	Dembego 8 - Relaksowa	Wańkowicza 7	Wańkowicza 7A	KEN 20A	Moczydłowska	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	405 098,79	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	2 608 615,47	3 236 326,60	
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):									
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	8 879,01	-	-	-	-	-	-	8 879,01	
3.1.	- sprzedaż									
3.2.	- likwidacja									
3.3.	- aktualizacja wartości									
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	8 879,01	-	-	-	-	-	-	8 879,01	
4.	Wartość brutto - przenieszcz. wewnętrzne									
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	2 608 615,47	3 227 447,59	
6.	Umorzenie - stan na 01.01.									
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Wartość netto - stan na 01.01.	405 098,79	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	2 608 615,47	3 236 326,60	
11.	Wartość netto - stan na 31.12	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	2 608 615,47	3 227 447,59	



podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.1.2 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

TAB. 3 PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW BILANS poz. A II. 1 a)											
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH											
Lp	Wyszczególnienie	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1A	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	10 151,24	932 199,71	1 775 701,07	4 253 124,41	2 483 755,78	354 335,75	67 998,10	9 877 266,06		
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	4 875,79	63 444,87	20 429,45	1 442,87	-	-	90 192,98		
3.1.	- sprzedaż										
3.2.	- likwidacja										
3.3.	- aktualizacja wartości										
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie		4 875,79	63 444,87	20 429,45	1 442,87	-	-	90 192,98		
4.	Wartość brutto - przenieszcz. wewnętrzne										
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	10 151,24	927 323,92	1 712 256,20	4 232 694,96	2 482 312,91	354 335,75	67 998,10	9 787 073,08		
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 531,45	216 373,25	428 616,73	954 787,05	483 146,68	61 042,01	20 733,35	2 167 230,52		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	102,60	9 455,84	17 936,40	42 858,36	25 079,57	3 580,80	857,16	99 870,73		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	102,60	9 455,84	17 936,40	42 858,36	25 079,57	3 580,80	857,16	99 870,73		
7.2.	- aktualizacja wartości										
7.3.	- inne										
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	1 169,54	15 607,48	4 672,98	285,24	-	-	21 735,24		
8.1.	- sprzedaż										
8.2.	- likwidacja										
8.3.	- aktualizacja wartości										
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności		1 169,54	15 607,48	4 672,98	285,24	-	-	21 735,24		
9.	Umorzenie - przenieszczenia wewnętrzne										
10.	Umorzenie - stan na 31.12	2 634,05	224 659,55	430 945,65	992 972,43	507 941,01	64 622,81	21 590,51	2 245 366,01		
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	7 619,79	715 826,46	1 347 084,34	3 298 337,36	2 000 609,10	293 293,74	47 264,75	7 710 035,54		
12.	Wartość netto - stan na 31.12	7 517,19	702 664,37	1 281 310,55	3 239 722,53	1 974 371,90	289 712,94	46 407,59	7 541 707,07		

67

podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.1.3 BUDYNKI

TAB. 4. BUDYNKI BILANS poz. A.II.1.b)
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Lp	Wyszczególnienie	Gościarowski a.13	Piółka Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	Zoltana -Bałó komórki, garaże	Dembego- Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Wartość ZA/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Biuro Spółdzielni	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 309,92	7 064 016,77	5 988 649,81	16 181 794,50	5 765 556,95	14 392 433,78	117 795,21	562 119,59	65 721,57	97 954,51	8 625,80	244 936,62	1 261 376,95	51 911 291,98
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	14 563,00	186 044,77	92 855,65	123 764,81	12 300,00	-	-	-	-	-	-	-	429 528,23
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne / wyodrębnienie własności, korekty	-	14 563,00	186 044,77	92 855,65	123 764,81	12 300,00	-	-	-	-	-	-	-	429 528,23
4.	Wartość brutto - przeniesienie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	160 309,92	7 049 453,77	5 802 605,04	16 088 938,85	5 641 792,14	14 380 133,78	117 795,21	562 119,59	65 721,57	97 954,51	8 625,80	244 936,62	1 261 376,95	51 481 763,75
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	27 251,06	1 905 894,62	1 707 149,19	4 386 688,75	1 467 799,88	3 196 043,64	10 218,36	115 170,30	13 689,12	11 116,86	1 542,58	1 761,65	203 232,51	13 047 559,52
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,65	105 942,01	89 829,75	242 030,50	85 400,43	215 778,86	1 766,93	8 431,79	985,82	1 469,32	129,39	3 674,05	18 920,65	776 764,15
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzenie	2 404,65	105 942,01	89 829,75	242 030,50	85 400,43	215 778,86	1 766,93	8 431,79	985,82	1 469,32	129,39	3 674,05	18 920,65	776 764,15
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	3 558,39	55 882,02	25 280,18	32 332,01	379,75	-	-	-	-	-	-	-	117 432,35
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	3 558,39	55 882,02	25 280,18	32 332,01	379,75	-	-	-	-	-	-	-	117 432,35
9.	Umorzenie - przeniesienie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	29 655,71	2 008 278,24	1 741 096,92	4 603 439,07	1 520 868,30	3 411 442,75	11 985,29	123 602,09	14 674,94	12 586,18	1 671,97	5 435,70	222 153,16	13 706 890,32
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	133 058,86	5 158 122,15	4 281 509,62	11 795 105,75	4 297 757,07	11 196 390,14	107 576,85	448 949,29	52 032,45	86 837,65	7 083,22	243 174,97	1 058 144,44	38 863 733,46
12.	Wartość netto - stan na 31.12	130 654,21	5 041 175,53	4 061 508,12	11 485 499,78	4 120 923,84	10 968 691,03	105 809,92	438 517,50	51 046,63	85 368,33	6 953,83	239 500,92	1 039 223,79	37 774 873,43

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.1.4 Urządzenia techniczne, maszyny, inne środki trwałe

TAB. 5 URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY, INNE ŚRODKI TRWAŁE BILANS poz. A II. 1 c)+e)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Dźwigi KEN 21	Stacja telefon.	Kserokopiarka	Zestawy komputerowe	Dźwigi Dembego-Zaruby	Dźwigi Dembego 8	Pozostałe - małowartościowe i wyposażenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony, kamery	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	727 393,74	32 452,24	4 477,16	39 961,70	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	843 240,74
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	7 663,15	4 650,49	3 586,50	-	-	-	-	15 900,14
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	7 663,15	4 650,49	3 586,50	-	-	-	-	15 900,14
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji									-
2.3.	- aktualizacja wartości									-
2.4.	- inne									-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	9 211,00	-	-	-	-	-	-	9 211,00
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne									-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	727 393,74	30 904,39	9 127,65	43 548,20	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	849 929,88
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	727 393,74	24 124,33	4 477,16	39 961,70	10 331,06	8 881,00	6 083,84	6 262,61	827 515,44
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	2 451,84	852,59	627,64	-	-	-	1 366,00	5 298,07
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 451,84	852,59	627,64	-	-	-	1 366,00	5 298,07
7.2.	- aktualizacja wartości									-
7.3.	- inne									-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	9 211,00	-	-	-	-	-	-	9 211,00
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne									-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	727 393,74	17 365,17	5 329,75	40 589,34	10 331,06	8 881,00	6 083,84	7 628,61	823 602,51
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	8 327,91	-	-	-	-	-	7 397,39	15 725,30
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	13 539,22	3 797,90	2 958,86	-	-	-	6 031,39	26 327,37

673
podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.1.5 Środki trwałe w budowie

TAB. 6 Środki Trwałe w budowie - Inwestycje bud.mieszkalne BILANS poz. A II. 2. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
Lp	Wyszczególnienie	Mocydlowska	Relaksowa	II	Cynamonowa	DORYCKA	Razem
1.	Wartość - stan na 01.01.	281 141,10	11 513 666,79		32 923,15	3 302 538,13	15 130 269,17
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 132,24	7 458 389,79		-	4 782 146,43	12 242 668,46
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	2 132,24	7 458 389,79			4 782 146,43	12 242 668,46
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji						-
2.3.	- aktualizacja wartości						-
2.4.	- inne						-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	35 775,00		32 923,15	-	68 698,15
3.1.	- sprzedaż						-
3.2.	- likwidacja						-
3.3.	- aktualizacja wartości						-
3.4.	- inne - wyodrębnienie własn., przeniesienie		35 775,00		32 923,15	-	68 698,15
4.	Wartość - przemieszcz. wewnętrzne						-
5.	Wartość - stan 31.12	283 273,34	18 936 281,58		-	8 084 684,56	27 304 239,48

I.1.6 Wartości niematerialne i prawne

TAB. 7 Wartości niematerialne i prawne BILANS poz. A I. Wartości niematerialne i prawne							
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowania	Pozostałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
2.	Zwiększenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne						-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
6.	Umorzenie - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe						-
7.2.	- aktualizacja wartości						-
7.3.	- inne						-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
8.1.	- sprzedaż						-
8.2.	- likwidacja						-
8.3.	- aktualizacja wartości						-
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności						-
9.	Umorzenie - przenieszenia wewnętrzne						-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	-	-	-	-	-
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.2.

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE				
Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	17 217,30	-	147,94	17 069,36
Wartość (zł.)	7 710 035,54	-	168 328,47	7 541 707,07

I.3.

Wartość nieamortyzowanych (nieumarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.

NIE WYSTĘPUJE

I.4.

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
--

NIE WYSTĘPUJE

I.5.

Dane o strukturze własności funduszu podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
--

Fundusz podstawowy (fundusz wkładów budowlanych, udziałowy) został wniesiony przez członków członków spółdzielni.

Członkowie spółdzielni - ilość	Osoby fizyczne		Osoby prawne	Razem:
	1299		6	1305

Informacja dodatkowa SBM MERKURY

PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.:		A.I. FUNDUSZ PODSTAWOWY		A.II. FUNDUSZ ZAPASOWY			
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANÝCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY	WYNIK NETTO	RAZEM
1.	Wartość - stan na 01.01.	51 559 351,99	795 425,00	9 786 611,79	10 084 085,41	188 929,43	72 414 403,62
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	13 746 150,04	32 000,00	41 280,18	16 633,94	490 120,01	14 326 184,17
2.1.	- wpłaty na fundusz, rozliczenia	13 746 150,04	32 000,00	41 280,18	-		13 819 430,22
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.				16 633,94		16 633,94
2.3.	- wynik netto roku bieżącego						
2.4.	- inne: zwrot wew.					490 120,01	490 120,01
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	1 094 628,38	1 925,00	167 471,31	3 110,66	189 062,95	1 456 198,30
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia	320 974,89		68 457,74			389 432,63
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za r. ub.					189 062,95	189 062,95
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	771 764,21	1 925,00	99 013,57	3 110,66		875 813,44
3.4.	-inne	1 889,28		-			1 889,28
4.	Wartość - stan na 31.12.	64 210 873,65	825 500,00	9 660 420,66	10 097 608,69	489 986,49	85 284 389,49


podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.6.a FUNDUSZE REMONTOWE**TAB. 9 a STAN FUNDUSZY REMONTOWYCH WG. BUDYNKÓW**

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

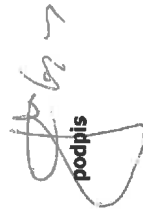
Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Plotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1*	Bat. Włochy 11
1.	Wartość - stan na 01.01.	110 069,60	258 442,90	93 585,80	127 237,39	193 858,55	293 754,81	860 405,98	222 645,56
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	248 403,68	82 063,30	167 089,23	63 015,42	196 702,41	129 151,36	508 022,75	137 330,98
2.1.	- odpis podstawowy	228 281,60	62 877,48	104 897,28	57 882,72	182 893,20	119 661,96	448 967,82	107 587,20
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	20 122,08	19 185,82	62 191,95	5 132,70	13 809,21	9 489,40	59 054,93	29 743,78
2.3.	- dodatkowe: zwrot przekaz. z Funduszu Centr.								
2.4.	- inne								
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	362 074,36	160 517,50	51 406,54	24 811,59	79 083,66	50 343,01	88 986,23	271 646,86
3.1.	- wydatki remontowe	362 074,36	160 517,50	51 406,54	24 811,59	79 083,66	50 343,01	65 152,52	271 646,86
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny/ F. zasobowy							23 833,71	
3.3.	- inne								
4.	Wartość - stan na 31.12.	3 601,08	179 988,70	209 268,49	165 441,22	311 477,30	372 563,16	1 279 442,50	88 329,68

*zwrot wew. finansowania do końca roku 23,8 tys. zł. na F. Zasobowy

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.

Lp	Wyszczególnienie	KEN 21**	Wańkowicza 7	Złotana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk.7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM:	FUNDUSZ CENTRALNY	OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE:
1.	Wartość - stan na 01.01.	17 597,07	323 431,81	135 694,64	281 972,85	24 893,85	43 255,00	2 986 845,81	783 606,84	3 770 452,65
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	268 054,87	156 066,20	96 840,31	41 063,87	9 614,65	52 616,24	2 166 035,27	112 000,00	2 268 035,27
2.1.	- odpis podstawowy	203 348,58	116 493,08	92 773,92	35 823,84	7 929,36	46 647,00	1 816 065,04		1 816 065,04
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	64 706,29	39 573,12	4 066,39	5 240,03	1 685,29	5 969,24	339 970,23		339 970,23
2.3.	- dodatkowe: zwrot przekaz. z Funduszu Centr.								112 000,00	112 000,00
2.4.	- inne									
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	144 083,23	133 432,67	53 845,84	42 453,91	23 363,26	11 337,53	1 497 386,19	1 304,44	1 498 690,63
3.1.	- wydatki remontowe	32 083,23	133 432,67	53 845,84	42 453,91	23 363,26	11 337,53	1 361 552,48		1 361 552,48
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny	112 000,00						135 833,71	1 304,44	137 138,15
3.3.	- inne									
4.	Wartość - stan na 31.12.	141 568,71	346 065,34	178 689,11	280 582,81	11 145,24	84 533,71	3 645 494,89	894 302,40	4 539 797,29

** KEN 21 zwrot pożyczki wew. 112 tys. zł. na F. Centralny



podpis

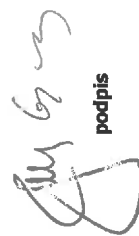
Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLAMI I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Batalionów Włochy 11
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 1.01.2017	36 076,73	15 540,14	51 300,39	-70,72	3 190,03	41 490,68	17 199,63	1 914,38
II a.	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 285 460,27	571 389,78	877 374,48	238 869,84	840 420,53	737 912,63	2 012 293,38	427 524,21
II b.	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 284 523,20	581 013,69	858 760,07	238 463,70	869 849,06	751 115,39	2 021 653,91	414 093,69
II.	WYNIKI za 2017 r. na GZM	937,07	-9 623,91	18 614,41	406,14	-29 428,53	-13 202,76	-9 360,53	13 430,52
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz. I-IV	37 013,80	5 916,23	69 914,80	335,42	-26 238,50	28 287,92	7 839,10	15 344,90
IV a.	Przychody z pozostałej działalności	29 707,24	2 876,57	42 216,24	2 340,07	3 897,82	3 245,81	14 731,26	5 032,07
IV b.	Koszty z pozostałej działalności	22 356,51						2 562,22	250,00
IV c.	Wyniki Brutto / poz. IV a - IV b/	7 350,73	2 876,57	42 216,24	2 340,07	3 897,82	3 245,81	12 169,04	4 782,07
IV d.	PODATEK DOCHODOWY	1 581	547	8 021	445	741	617	2 799	956
IV.	WYNIKI NETTO za 2017 r. / poz. IV c. - IV d./	5 769,73	2 329,57	34 195,24	1 895,07	3 156,82	2 628,81	9 370,04	3 826,07

POZ. IV. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE



podpis

c.d.

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLAMI I POZOSTALEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ cd.

Lp	Wyszczególnienie	KEN 21	Wańkowicza 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk.7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1a	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. I ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNIA
I.	WYNIKI (GZM)z lat ub. stan na 1.01.2017	59 436,82	12 797,51	11 846,94	-1 812,65	-1 410,94	-25 654,41	221 844,53	-84 644,35	137 200,18
II a.	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 163 138,92	916 676,31	385 795,38	608 488,65	137 937,57	749 351,19	10 952 633,14		10 952 633,14
II b.	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 151 446,46	908 765,66	393 355,09	609 471,52	137 305,79	721 792,07	10 941 609,30		10 941 609,30
II.	WYNIKI za 2017 r. na GZM	11 692,46	7 910,65	-7 559,71	-982,87	631,78	27 559,12	11 023,84	0,00	11 023,84
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: po	71 129,28	20 708,16	4 287,23	-2 795,52	-779,16	1 904,71	232 868,37	-84 644,35	148 224,02
IV a.	Przychody z pozostałej działalności	41 480,05	22 826,81	4 924,49	8 985,88	2 347,93	8 656,31	193 268,55	558 944,85	752 213,40
IV b.	Koszty z pozostałej działalności	8 007,66	4 437,17		2 470,00		5 547,24	45 630,80	96 578,59	142 209,39
IV c.	Wyniki Brutto / poz.IV a - IVb/	33 472,39	18 389,64	4 924,49	6 515,88	2 347,93	3 109,07	147 637,75	462 366,26	610 004,01
IV d.	PODATEK DOCHODOWY	6 493	3 494	935	1 238	446	591	28 904	90 980	119 884
IV.	WYNIKI NETTO za 2017 r. / poz. IV c. - IVd./	26 979,39	14 895,64	3 989,49	5 277,88	1 901,93	2 518,07	118 733,75	371 386,26	490 120,01

POZ. IV. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI przez WALNE ZGROMADZENIE


podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2017

do 31.12.2017

I.7. c.d. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

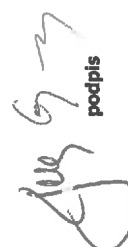
TAB. 11 PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW										
Lp	Wyszczególnienie		Dembego- Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościardowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat.Włochy 11
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.		5 769,73	2 329,57	34 195,24	1 895,07	3 156,82	2 628,81	9 370,04	3 826,07
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		5 769,73	2 329,57	34 195,24	1 895,07		2 628,81	9 370,04	3 826,07
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM									
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU ZASOBOWEGO zg. ze statutem 8%						3 156,82			

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSPLOATACJI /GZM/		937,07	-9 623,91	18 614,41	406,14	-29 428,53	-13 202,76	-9 350,53	13 430,52
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		937,07		18 614,41	406,14	0,00	0,00	0,00	13 430,52
2.2	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM z WYNIKU NETTO						-3 156,82			
2.3	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM r. bieżący/l. ub.			-9 623,91			-26 271,71	-13 202,76	-9 360,53	

TAB. 11 c.d.

Lp	Wyszczególnienie		KEN 21	Wańkowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN 24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNI
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.		26 979,39	14 895,64	3 989,49	5 277,88	1 901,93	2 518,07	114 594,06	371 386,26	485 980,32
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		26 979,39	14 895,64	3 989,49	4 295,01	1 901,93	2 518,07	114 594,06		114 594,06
1.2	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM					982,87					
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU Inwestycyjnego								0,00	346 880,26	346 880,26
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND. ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%									24 506,00	24 506,00

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSPLOATACJI /GZM/		11 692,46	7 910,65	-7 559,71	-982,87	631,78	27 559,12	11 023,84	-	11 023,84
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		11 692,46	7 910,65					52 991,25		52 991,25
2.2	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM z WYNIKU NETTO					-982,87			-4 139,69		-4 139,69
2.3	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM r. bieżący/l. ub.				-7 559,71		631,78	27 559,12	-37 827,72		-37 827,72



podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2017 do 31.12.2017

I.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia za rok obrotowy

NIE WYSTĘPUJE

I.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Odpisy aktualizujące należności				
	stan na 01.01.	zwiększenia	wykorzystanie	uznanie odpisów za zbędne	stan na 31.12.
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	53 620,6	19 823,2	-	2 157,4	71 286,4

I.10. Podział zobowiązań długoterminowych wg. pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową, w okresie spłaty

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności (od dnia bilansowego)				Razem:
	do 1 roku	powyżej 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2. Pozostałych jednostek	-	723,42	-	-	723,42
a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
..	-	-	-	-	-
i) inne /kaucje roboty budowl./	-	723,42	-	-	723,42

w tys. zł

I.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na	
	początek roku	koniec roku
1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, /poz. AKTYWA Bilansu A.IV./	237 819,18	147 519,17
Wyniki GZM - niedobór rok bieżący	7 377,45	30 067,13
Wyniki GZM - niedobór lata ub.	113 593,07	87 265,45
VAT do rozliczenia w następnym okresie	94 381,73	21 276,73
Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	22 466,93	8 909,86
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz. PASYWA Bilansu B.IV./	537 741,20	1 340 907,35
Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący	219 298,94	41 090,97
Wynik GZM - nadwyżka lata ub.	250 793,25	259 965,91
VAT należny do rozliczenia: wkłady bud., roz.media	42 306,22	1 883,93
Nieodpł. nabycie śr trwałe	3 900,00	3 510,00
RMK-bierne koszty dostawy niefakturowane*	106 055,23	1 034 456,54

* w tym: koszty inwestycji RII za rob. budowlane wykonane/ zafakt. Styczeń

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązań	Kwota zabezpieczenia	w tys. zł
			w tym na aktywach trwałych
NIE WYSTĘPUJE	-	-	-

I.13. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także weksłowe

NIE WYSTĘPUJE




Objaśnienia do rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2017

do 31.12.2017

II. Objasnienia do Rachunku Zysków i Strat**II.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport), ze sprzedaży towarów i produktów**

Lp	Wyszczególnienie -struktura rzeczowa	za okres	
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	11 129 331,93	10 698 196,64
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 646 412,55	8 330 110,86
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	2 306 220,59	2 183 972,26
2.3	Przychody z pozostałej działal. gospodarczej / zarządzanie wspólnotą, najem, dzierżawa/	176 698,79	184 113,52
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie -struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	11 129 331,93	10 698 196,64
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	11 129 331,93	10 698 196,64
1.2	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców zagranicznych	-	-

II.1.a. Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane

NIE WYSTĘPUJE

II.1.b. Zmiana stanu produktów

Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	- 24 580,91	- 189 734,04
1.1	-rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost+, spadek-/	- 13 557,07	22 187,45
1.2	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/	- 41 090,97	- 219 298,94
1.3	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /niedobór+/	30 067,13	7 377,45

		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszt wytworz. Produktów			
2.	Koszt Wytworz. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych	857 738,32	917 731,02

II.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

NIE WYSTĘPUJE

II.3 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących wartość zapasów

NIE WYSTĘPUJE

II.4 Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

NIE WYSTĘPUJE

II.5 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:

W roku bieżącym nie wystąpił obowiązek tworzenia podatku odroczonego.

Lp	Wyszczególnienie	Dane za rok obrotowy
1.	Wynik finansowy brutto w RZIS -Zysk	610 004,01
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZIS)	17 194,89
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1+2	627 198,90
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	- 5 805,53
	Różnice:	- 5 805,53
	/-/ odsetki należne nieotrzymane	- 6 725,74
	/+/ odsetki z r. ub. otrzymane w r. bieżącym	920,21
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	- 9 574,93
	Różnice przejściowe:	- 7 516,75
	/-/ koszty wynagrodzeń z r. bieżącego wypł. w r. przyszłym	- 18 151,92
	/+/ koszty wynagrodzeń z r. ubiegłego wypł. w r. bieżącym	10 635,17
	Różnice trwałe:	- 2 058,18
	/-/ koszt art. Reprezentacja/ RN	- 594,00
	/-/ należ. Czynsz. odsetki nieotr. Spis. z l. ub.	- 1 374,08
	/-/ odsetki budżetowe zapłacone	- 90,10
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1-3.2	630 968,30
5.	stawka podatku	19%
6.	PODATEK DOCHODOWY	119 884

II.6. Specyfikacja wybranych pozycji rachunku zysków i strat za rok obrotowy

Wyszczególnienie -wybrane pozycje		Rok
		2017
1.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	3 191 037,37
1.1	-usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne	114 987,85
1.2	-opłaty bankowe	25 232,33
1.3	-wywóz śmieci (zlec.gabaryty)	636,88
1.4	-konserwacja budynków	989 162,17
1.5	-opłaty pocztowe i telefoniczne	24 568,36
1.6	-usługi sprzątnia	702 181,93
1.7	-ochrona budynków	1 334 267,85

2.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	1 911 169,82
2.1	-ryczałty i podróże służbowe,	21 284,18
2.2	-ubezpieczenia majątku	66 960,00
2.3	-odpisy na fundusze remontowe	1 816 065,04
2.4	-bilety jednorazowe, m-czne	6 300,00
2.5	-inne,	560,60

3.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	416 416,51
3.1	-zwrot kosztów bud. z ubezp., fund.prewenc,Inne.	2 632,00
3.2	- kara umowna roboty bud.RII	302 014,91
3.3	- zwrot kosztów przyłączaRII	64 626,00
3.4	-zwrot kosztów energii Inw., remonty, dzierżawa -zaplecze	15 973,29
3.5	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.,	2 157,44
3.6	-spisane zobowiązania zwrot udziałów	21 581,51
3.7	-opłaty za zaświadczenia, ksero, kary umowne	6 821,63
3.9	-inne zaokrąg. VAT,czynsze	609,73

4.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	121 018,00
4.1	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	11 948,12
4.2	-koszt przyłącza energ.	35 775,00
4.3	-kary umowne	1 315,38
4.4	-koszty energii inw.rem., dzierżawy-zaplecza	18 123,35
4.5	-spisane koszty przyg. Inwest Cynamonowa	32 923,15
4.6	-koszty opl.sądowe,komornicze, odpis aktualiz. należności	20 891,97
4.7	-poz. koszty spisane należności,zaokrągl. VAT,	41,03

5.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	159 098,10
5.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	145 459,72
5.2	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	6 135,54
5.3	-odsetki uzyskane od wpłat wkładów budowlanych, i inne	777,10
5.4	-odsetki naliczone od czynszów i wkładów -niewpłac.	6 725,74

6.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	1 520,09
6.1	-odsetki niewpłacone/spisane opl. Ekspl.	1 374,08
6.2	-odsetki naliczone i zapłacone od zobowiązań	27,93
6.3	-odsetki zapłacone budżetowe	90,10

II.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, oraz wytworzonych na własne potrzeby, w tym odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu ich wybudowania

Spółdzielnia realizuje zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Koszty poniesione w roku obrot. na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie: 12 242 668,46
w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZiS: 857 738,32

Środki trwałe w budowie - inwestycje mieszkaniowe spółdzielcze	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby				
	stan na 01.01.	zwiększenia - nakłady	w tym: koszty finansowania	zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne	stan na 31.12.
Razem:	15 130 269,17	12 242 668,46	-	68 698,15	27 304 239,48
Relaksowa II - Kabaty	11 513 666,79	7 458 389,79		35 775,00	18 936 281,58
Drycka - Bielany	3 302 538,13	4 782 146,43		-	8 084 684,56
Cynamonowa	32 923,15	-		32 923,15	-
Moczydłowska	281 141,10	2 132,24		-	283 273,34

II.8 Poniesione w ostatnim roku i planowane do poniesienia nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na ochronę środowiska

Wyszczególnienie	NAKŁADY	
	poniesione w roku obrotowym	planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	-	
2. Środki trwałe		
w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na 31.12.	12 173 970,31	8 000 000
w tym służące ochronie środowiska		
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	

II.9 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

NIE WYSTĘPUJE

II.10 Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

NIE WYSTĘPUJE

III. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Za rok obrotowy spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie - środki pieniężne	Stan na		zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
	koniec roku	początek roku		
-w kasie	1 592,02	592,96	999,06	
-na rachunkach bankowych	17 269 583,97	14 036 109,52	3 233 474,45	-
-ekwiwalenty środków pieniężnych			-	
Razem:	17 271 175,99	14 036 702,48	3 234 473,51	-

IV. Objasnienia do zawartych przez spółdzielnię umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

IV.1 Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych umów nie uwzględnionych w bilansie.

Spółdzielnia nie zawierała umów i transakcji, które nie byłyby uwzględnione w bilansie.

IV.2 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Spółdzielnia nie zawierała transakcji, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

IV.3 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie, w roku	
	poprzedzającym	bieżącym
-pracownicy umysłowi	18	18
-pracownicy na stanowiskach robot.	-	-
-uczniowie		
-pracownicy na urloпах wychowaw., bezpłatnych		
Razem:	18	18

IV.4 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłaconych bądź należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących za rok obrotowy.

Wynagrodzenia brutto Zarządu	286 660
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	24 940

Wynagrodzenia płatne z zysku, nie występują.

IV.5 Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących
NIE WYSTĘPUJE**IV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy**
NIE WYSTĘPUJE**V. Objąsnienia niektórych szczególnych zdarzeń****V.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.**
NIE WYSTĘPUJE**V.2 Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych, w sprawozdaniu finansowym**
NIE WYSTĘPUJE**V.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.**
NIE WYSTĘPUJE**V.4 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**
NIE WYSTĘPUJE**VI. Objąsnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

Spółdzielnia nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć, nie posiada udziałów w innych jednostkach, nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VII. Informacje o połączeniu spółek

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami, ani podziały.

VIII. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółdzielni.

Warszawa, 28.03.2018 roku

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwoliak

Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2017.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 11 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

1. Dokonać podziału zysku netto za rok 2017 w wysokości **490 120,01 zł** (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy sto dwadzieścia złotych i jeden grosz) następująco:
 - a) **24 506,00 zł** (słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset sześć złotych) przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 81 ust. 1 Statutu.
 - b) **114 594,06 zł** (słownie: sto czternaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote i sześć groszy) przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych osiedli, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **4.139,69 zł** (słownie: cztery tysiące sto trzydzieści dziewięć złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy) przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości.
 - d) **346 880,26 zł** (słownie: trzysta czterdzieści sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych i dwadzieścia sześć groszy) przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi za rok 2017.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium V-ce Prezes Zarządu SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium V-ce Prezes Zarządu Pani Renacie Zwolak za rok 2017.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 9 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określić najwyższą sumę zobowiązań jaką SBM Merkury może zaciągnąć w okresie od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. na kwotę 40.000.000,00 zł (słownie czterdzieści milionów złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

- projekt-

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: wyboru jednego członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 2 Statutu SBM „Merkury” Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Dokonać wyboru jednego członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”:

1.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Poprawka do projektu Uchwały w sprawie : zmian do Statutu SBM „Merkury” z dnia 07.06.2018 r.

W dniu 07.06.2018 r. (l.dz.1141/18) członek Spółdzielni zgłosił poprawkę do projektu uchwały WZ w sprawie zmian do Statutu SBM „Merkury” polegającą na zmianie brzmienia § 1 ust.60 przedmiotowego projektu, poprzez:

- 1) Wprowadzenie do § 78 ust.1 Statutu, po punkcie 2, nowego punktu oznaczonego numer 3 w brzmieniu:
„3) opiniowanie treści ankiet;”;
- 2) zmianę numeracji punktów w § 78 ust.1 następujących po nowym punkcie 3.

Po uwzględnieniu przedmiotowej poprawki, § 1 ust. 60 projektu uchwały w sprawie zmian do Statutu SBM „Merkury” miałyby następujące brzmienie:

60. § 78 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali;
 - 2) opiniowanie planów remontów;
 - 3) opiniowanie treści ankiet;
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych zlokalizowanych w danym osiedlu;
 - 5) opiniowanie wniosków w sprawie wynajęcia przez Spółdzielnię lokali użytkowych;
 - 6) opiniowanie na wniosek członka jego pisma kierowanego do Zarządu lub Rady Nadzorczej;
 - 7) zgłaszanie projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 46 ust. 5;
 - 8) delegowanie przedstawiciela do prac w komisjach ds. wyboru wykonawcy: prac projektowych, robót budowlanych, remontowych oraz prac konserwacyjnych dotyczących danego osiedla, z prawem udziału w głosowaniu.
2. Opinie Rady Osiedla nie są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla przez Zarząd lub Radę Nadzorczą wymagane jest pisemne uzasadnienie danego organu.
3. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla Zarząd przedkłada sprawę Radzie Nadzorczej, która może zarządzić głosowanie stosownego wniosku przez członków i właścicieli posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Głosowanie odbywa się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a decyzje zapadają większością zebranych głosów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków lub właścicieli.



Poprawka do projektu Uchwał Nr...../2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” z dnia 11.06.2018 r. w sprawie : zmian do Statutu SBM „Merkury”

W dniu 28.05.2018 r. (l.dz.1090/18) wpłynął wniosek członków Spółdzielni poparty wymagana ilością podpisów o umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków SBM „Merkury” uchwały w zakresie zmiany zapisów § 78 ust.1 Statutu SBM „Merkury” poprzez dodanie punktu o treści:

- uzgadnianie wspólnie z Zarządem i/lub Radą Nadzorczą treści ankiet

Z uwagi na objęcie porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego przez Zarząd SBM „Merkury” na dzień 11.06.2018 r. w pkt 12. Zmian do Statutu tj.:

„ pkt.12. Przedstawienie zmian Statutu SBM „Merkury” oraz podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu wraz z przyjęciem tekstu jednolitego”.

proponuje się wprowadzić poprawkę do projektu uchwały uwzględniający ww. wniosek w sprawie : zmian do Statutu SBM „Merkury” poprzez dopisanie w projekcie Uchwały (w pkt.60)

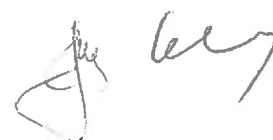
punktu 8 w § 78 ust.1 o brzmieniu :

8) uzgadnianie wspólnie z Zarządem i/lub Radą Nadzorczą treści ankiet

W związku z powyższym poddaje się pod głosowanie zmianę pkt.60 projektu uchwały w sprawie : zmian do Statutu SBM „Merkury” , który otrzymuje brzmienie:

60. § 78 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali;
 - 2) opiniowanie planów remontów;
 - 3) opiniowanie wniosków w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych zlokalizowanych w danym osiedlu;
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie wynajęcia przez Spółdzielnię lokali użytkowych;
 - 5) opiniowanie na wniosek członka jego pisma kierowanego do Zarządu lub Rady Nadzorczej;
 - 6) zgłaszanie projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 46 ust. 5;
 - 7) delegowanie przedstawiciela do prac w komisjach ds. wyboru . wykonawcy: prac projektowych, robót budowlanych, remontowych oraz prac konserwacyjnych dotyczących danego osiedla, z prawem udziału w głosowaniu.
- 8) **uzgadnianie wspólnie z Zarządem i/lub Radą Nadzorczą treści ankiet**
2. Opinie Rady Osiedla nie są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla przez Zarząd lub Radę Nadzorczą wymagane jest pisemne uzasadnienie danego organu.
3. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla Zarząd przedkłada sprawę Radzie Nadzorczej, która może zarządzić głosowanie stosownego wniosku przez członków i właścicieli posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Głosowanie odbywa się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a decyzje zapadają większością zebranych głosów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków lub właścicieli.



-projekt-

Uchwała Nr/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.

w sprawie: zmian do Statutu SBM „Merkury”.

Działając na podstawie art.38 §1 pkt. 10 Ustawy Prawo Spółdzielcze i § 57 ust. 1 pkt 8 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć następujące zmiany do Statutu SBM „Merkury”:

1. § 3 Statutu otrzymuje brzmienie:

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. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z);
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z);
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
 - 6) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z).
3. Swoją działalność Spółdzielnia realizuje przez:
 - 1) 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 w garażach wielostanowiskowych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków;
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości;

- 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.
6. 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.
7. 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.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć także na zasilenie funduszu inwestycyjnego, a w dalszej kolejności na zasilenie centralnego funduszu remontowego, z zastrzeżeniem § 69 ust. 1.

§ 4 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Członkiem Spółdzielni, zwanym dalej „członkiem”, jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub na parkingu naziemnym.
2. Członkami 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.
3. Członkiem jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym. Właścicielowi lokalu lub udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym, który nie jest członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

3. **§ 5 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem przysługuje wyłącznie:
 - 1) osobom posiadającym prawo odrębnej własności lokalu;
 - 2) osobom posiadającym udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1, jest złożenie na piśmie deklaracji członkowskiej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer NIP i REGON.
3. O przyjęciu w poczet członków decyduje w formie uchwały Zarząd Spółdzielni, zwany dalej „Zarządem”.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu albo odmowie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale tej zainteresowany powinien zostać zawiadomiony pisemnie w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 30 dni od dnia jego wniesienia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „u.s.m.”.

4. **§ 6 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Członkowi przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jeżeli posiada pełną zdolność do czynności prawnych; osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych albo niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni;
- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania skarg i wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) ekspektatywa własności - z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu;
- 4) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy o budowę lokalu, umowy najmu albo umowy sprzedaży;

- 5) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 6) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
- 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo wglądu do tych dokumentów; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości 1 zł za stronę kopii;
- 8) 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 o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów; wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 9) prawo zbierania podpisów w celu zwołania Walnego Zgromadzenia;
- 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz w sprawach wysokości opłat;
- 11) prawo zaskarzania do sądu zmiany wysokości opłat;
- 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 13) prawo udziału w nadwyżce bilansowej.

5. **§ 8 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Członek jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie;
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, a w szczególności ponieść koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
- 3) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować jej mienie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 5) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat do 15 dnia każdego miesiąca;

- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu spłat, w części przypadającej na jego lokal, kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji, co do której zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu oraz remontów budynku, w którym znajduje się lokal, do którego przysługuje mu prawo;
- 8) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych osobowych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

6. § 9 Statutu otrzymuje brzmienie:

Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych albo budowlanych.

7. § 10 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani 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, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
2. Osoby niebędące członkami, 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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
3. Za opłaty, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 i ust. 2, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Wynajmowanie albo oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego albo części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu albo jego części. Jeżeli wynajęcie albo oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do zawiadomienia Spółdzielni na piśmie o tej czynności.

8. § 11 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Na wniosek członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni wydaje zaświadczenia dotyczące posiadanego prawa do lokalu.
2. Za każdy egzemplarz zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się opłatę w wysokości 20 zł.

9. § 12 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. O zmianie wysokości opłat za lokal Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić na piśmie lub drogą elektroniczną co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o danej zmianie na piśmie lub drogą elektroniczną, co najmniej na 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 i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami 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. Opłaty, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz w § 10 ust. 1 i ust. 2, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz w § 10 ust. 1 i ust. 2;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów oraz wydatków funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki na fundusze remontowe tych nieruchomości.
5. Spółdzielnia zawiadamia drogą elektroniczną o zmianie wysokości opłat na pisemny wniosek zainteresowanego, w którym wskazany został jego adres email.

10. § 14 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się na piśmie do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu w terminie 4 miesięcy od dnia jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej (podjętej po rozpatrzeniu odwołania), członkowi przysługuje prawo odwołania się na piśmie do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia listem poleconym. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone w terminie 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi listem poleconym w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

3. Skargi i wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni. W razie decyzji odmownej w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub w sprawie wysokości opłat, Zarząd jest obowiązany pisemnie ją uzasadnić i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie członka do Rady Nadzorczej powinno być wniesione w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji odmownej. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 2 miesięcy.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w terminie 14 dni od dnia podjęcia skorygowanej uchwały, zawiadamia na piśmie osobę, która zgłosiła wniosek, podając uzasadnienie nieuwzględnienia w całości albo w części tego wniosku.
5. Organ Spółdzielni wskazany w Statucie do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

11. § 15 Statutu ulega wykreśleniu.

12. § 16 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany.

13. § 17 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Wkład budowlany na lokale w nowych inwestycjach pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, pomieszczenie przynależne, miejsce postojowe, udział w nieruchomości wspólnej, odpis na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i odpisy na fundusze celowe. Wkład mieszkaniowy pokrywa tę część łącznych kosztów zadania inwestycyjnego, która nie została sfinansowana z innych źródeł. Koszty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego powiększają odpowiednio koszty budowy lokali i wymagane wkłady z nimi związane.
2. Wysokość kosztów budowy lokalu oraz sposób wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

14. § 18 Statutu otrzymuje brzmienie:

Wkład mieszkaniowy i wkład budowlany (zaliczkę na wkład) wnosi się na konto Spółdzielni w wysokości i terminie, które określa umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo umowa o budowę lokalu. Umowy te określają również konsekwencje niedotrzymania ich warunków oraz zasady zwrotu wniesionych zaliczek na wkład mieszkaniowy albo wkład budowlany.

15. § 19 Statutu otrzymuje brzmienie:

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, przystępującą do inwestycji w trakcie jej realizacji, na różnych etapach zaawansowania, Zarząd może podpisać umowę o budowę lokalu, ustalając wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy uiszczania zaliczek na wkład budowlany stosownie do (wstępnie ustalonych) poniesionych już wydatków na lokal, z uwzględnieniem w szczególności takich wskaźników jak: stopa inflacji, oprocentowanie kredytów, wzrost cen towarów i usług budowlanych.

16. § 20 Statutu otrzymuje brzmienie:

Od niewpłaconych w terminie rat wkładu mieszkaniowego i budowlanego Spółdzielnia pobiera za okres opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej.

17. § 22 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

18. § 23 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Rozliczenie z byłym członkiem albo ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego powinno być dokonane na dzień opróżnienia lokalu.
2. Wypłata kwot należnych z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

19. § 24 Statutu ulega wykreśleniu.**20. § 25 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizująca zadanie inwestycyjne w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera pisemną umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a ponadto określać:
 - 1) zobowiązanie osoby, o której mowa w ust. 1, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy;
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy i ich rozliczenia;
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego;
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów.
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę, o której mowa w ust. 1, na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, w tym odpisów na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i na fundusz inwestycyjny.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana wnieść w całości wkład budowlany przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczek na wkład budowlany i terminy ich płatności określa Zarząd.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

21. § 26 Statutu otrzymuje brzmienie:

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności.

22. § 27 Statutu ulega wykreśleniu.

23. § 28 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią oraz przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywa własności zawierana jest w formie aktu notarialnego.

24. § 30 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków lub kilku osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej.

25. § 31 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na pisemne żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, o których mowa w ust. 1, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości wspólnej. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

26. § 32 Statutu ulega wykreśleniu.**27. § 33 Statutu otrzymuje brzmienie:**

Zasady wnoszenia opłat za lokal i zarządzanie nieruchomością wspólną są ustalane przez Radę Nadzorczą i obowiązują przez okres sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 u.s.m.

28. § 34 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zwanej dalej „u.w.l.”, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy u.w.l. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę,

że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 u.w.l.

29. § 35 Statutu otrzymuje brzmienie:

Przepisy §§ 23-29 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub parkingu naziemnego.

30. § 36 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje członkom i osobom niebędącym członkami. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, które przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

31. § 37 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka lub osobę niebędącą członkiem na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, w tym odpisów na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i na fundusz inwestycyjny.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

32. § 38 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, w szczególności z tytułu opłat, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 i ust. 2;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub na parkingu naziemnym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego miejsca postojowego, po dokonaniu spłat, o których mowa w ust. 1, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2, 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 albo Spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego do gruntu, na którym wybudowała budynek albo wybudowali jej poprzednicy prawni.

33. § 39 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. W razie śmierci członka albo osoby niebędącej członkiem uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.

34. § 40 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat za lokal, rażącego lub uporczywego wykraczania osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub ich niewłaściwego zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 u.w.l. stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

35. § 41 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia przez Spółdzielnię pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.m. i w Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność albo 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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

36. §§ 42-43 Statutu ulegają wykreśleniu.

37. § 44 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Prawa i obowiązki członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego reguluje u.s.m.
2. W zakresie nieuregulowanym w u.s.m. do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

38. § 45 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali z osobami fizycznymi lub prawnymi.
2. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd w drodze przetargu, po uzyskaniu, w formie uchwały, zgody Rady Nadzorczej, która zasięga w tej sprawie opinii Rady Osiedla.

39. § 46 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l.;
 - 8) gdy w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność ostatniego lokalu (tzn. powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa), chyba że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu właściciele większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały odpowiednio zastosowanie przepisy art. 27 u.s.m., tzn. nieruchomość pozostanie zarządzana przez Spółdzielnię;
 - 9) z dniem śmierci członka, a osoby prawnej z dniem ustania jej bytu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

40. § 47 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu, udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym może wystąpić ze Spółdzielni w każdym terminie za wypowiedzeniem na piśmie złożonym Zarządowi.

41. §§ 48-53 Statutu ulegają wykreśleniu.**42. § 56 Statutu otrzymuje brzmienie:**

1. Członek 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.
2. Członek ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.
3. Osoba prawna uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni albo ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów, stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

43. § 57 Statutu otrzymuje brzmienie:

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał odnośnie wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) uchwalanie zmian Statutu;
- 5) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 6) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej spółdzielni; uchwały nie wymaga ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przenoszenie własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub na parkingach naziemnych;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku oraz wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 11) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat.

44. § 58 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie na piśmie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty i żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom w sposób, o którym mowa w § 47 ust. 1, tj. na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków oraz listy kandydatów do Rady Nadzorczej zgłoszonych w trybie, o którym mowa w § 53 ust. 3.

45. § 59 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni oraz umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych w terminie 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie umieszcza się w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Projekty uchwał, w tym

uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wyłożone w terminie 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 49 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Walne Zgromadzenie oraz podjęte w jego trakcie uchwały są ważne niezależnie od liczby członków uczestniczących w obradach, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 4.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru albo odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i uzyskała zwykłą większość głosów oddanych przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem:
 - 1) uchwalenia zmian Statutu - wymagana większość 2/3 głosów;
 - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - wymagana większość 2/3 głosów;
 - 3) połączenia Spółdzielni – wymagana większość 2/3 głosów;
 - 4) likwidacji Spółdzielni - wymagana większość 2/3 głosów, przy udziale co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków.

46. § 61 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują członków oraz organy Spółdzielni.
2. Zarząd jest obowiązany ogłosić podjęte uchwały na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

47. § 62 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zaskarżenie wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Do czasu prawomocnego uchylenia przez sąd uchwały Walnego Zgromadzenia jest ona wiążąca dla członków i organów Spółdzielni.

48. § 63 Statutu otrzymuje brzmienie:

Szczegółowy tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów, w tym wyboru członków Rady Nadzorczej, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

49. § 65 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Rada Nadzorcza liczy od 7 do 9 członków, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danej nieruchomości, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych w trybie, o którym mowa w ust. 3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata i rozpoczyna się od dnia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru do dnia Walnego Zgromadzenia zwołanego w zwyczajnym trybie w trzecim roku kadencji, które dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie, w terminie określonym w § 46 ust. 5, mogą zgłaszać na piśmie nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków, a także zawierać pisemne oświadczenie kandydata o zgodzie na kandydowanie oraz o spełnianiu wymogów, o których mowa w ust. 7.
4. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów, a liczba tych głosów w każdym przypadku spełnia warunek zwykłej większości, o którym mowa w § 47 ust. 5.
5. Jeżeli w wyniku głosowania liczba kandydatów, którzy spełnili warunek zwykłej większości nie przekracza 7, zarządza się kolejne głosowania pomiędzy kandydatami, którzy nie spełnili tego warunku, do momentu, kiedy warunek ten zostanie spełniony przez co najmniej 7, ale nie więcej niż 9 kandydatów.
6. Jeżeli w wyniku głosowania dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to, że liczba wybranych kandydatów będzie wyższa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się głosowanie między tymi kandydatami.
7. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba, która prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 62 lub jest członkiem władz podmiotu pozostającego w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią.
8. Z chwilą powzięcia przez Radę Nadzorczą wiadomości, iż jej członek prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, Rada Nadzorcza jest obowiązana zawiesić takiego członka w pełnieniu funkcji do najbliższego posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W terminie trzech miesięcy Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia albo odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej i wybraniu w jego miejsce innej osoby spełniającej wymogi, o których mowa w ust. 7.
9. 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 ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
10. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów. Powodem odwołania może być w szczególności rażące naruszenie Statutu lub uporczywe uchylanie się od uczestniczenia w pracach Rady Nadzorczej.

11. W razie rezygnacji członka Rady Nadzorczej, odwołania go albo utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca trwającej kadencji wchodzi osoba wybrana na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie pierwszej kadencji. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Okres karencji do ponownego wyboru na członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

50. § 66 Statutu otrzymuje brzmienie:

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
 - a) analizę okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) kontrolę wykonania planów gospodarczych Spółdzielni,
 - c) analizę rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz skarg i wniosków członków,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - g) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - h) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - j) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - l) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
 - m) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - n) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - o) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - p) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - q) podejmowanie (w głosowaniu tajnym) uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
 - r) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni;

- 3) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
- 4) uchwalanie zasad ustalania wysokości opłat za lokale oraz korzystania z usług i urządzeń Spółdzielni;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, uczestniczenie w procesie lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

51. § 68 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 21 dni od dnia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej. Na posiedzeniu tym Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona:
 - 1) przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, stanowiących prezydium Rady Nadzorczej;
 - 2) skład komisji stałych Rady Nadzorczej, określając zakres ich działania.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępcę, nie rzadziej niż raz w miesiącu.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku, a porządek obrad powinien obejmować sprawy zawarte w tym wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej jest wykonywana społecznie. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za faktyczny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
 - 1) przewodniczący – 24% minimalnego wynagrodzenia brutto;
 - 2) zastępcę przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji stałej – 21% minimalnego wynagrodzenia brutto;
 - 3) pozostali członkowie – 18% minimalnego wynagrodzenia brutto,
 o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu albo posiedzenie to nie odbyło się w danym miesiącu. Za udział w pracach, posiedzeniu prezydium Rady Nadzorczej i posiedzeniu komisji stałej dodatkowe wynagrodzenie nie przysługuje.

52. § 69 Statutu otrzymuje brzmienie:

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, sprawy organizacyjne oraz zasady wyboru członków Zarządu określa Regulamin Rady Nadzorczej.

53. § 70 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2–3 osób, w tym prezesa i wiceprezesów.

3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wyłonionych w wyniku konkursu. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Zasady i tryb przeprowadzenia konkursu określa Regulamin Rady Nadzorczej.
5. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązywany jest przez Radę Nadzorczą na podstawie umowy o pracę albo powołania.
6. Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
7. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W tym celu wymagane jest podjęcie odrębnej uchwały w trakcie tego Walnego Zgromadzenia.
8. Członek Zarządu pełni swoją funkcję od momentu wyboru do momentu odwołania.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
10. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

54. § 71 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Najpóźniej do 30 dnia kwietnia Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za ubiegły rok.

55. § 72 Statutu otrzymuje brzmienie:

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w u.s.m. lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umów o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych stanowiących własność Spółdzielni oraz innych umów dotyczących najmu majątku Spółdzielni;
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
- 8) udzielanie pełnomocnictw;
- 9) podejmowanie czynności zarządczych w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., niezastrzeżonych w u.s.m. lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni i właścicieli lokali.

56. § 73 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

57. § 74 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Zakaz wykonywania odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni dotyczy także bliskich członka Rady Nadzorczej i Zarządu, przez których rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) działalność w zakresie budowy lokali mieszkalnych i usługowych na terenie województwa mazowieckiego;
 - 2) działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
 - 3) działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym;
 - 4) działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami;
 - 5) działalność w zakresie usług remontowo-budowlanych.

58. § 75 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Członkowie mogą powołać Radę Osiedla.
2. Rada Osiedla wyłaniana jest spośród członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Rada Osiedla składa się z minimum 3 członków.
3. Członkowie Rady Osiedla wybierani są przez Zebranie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Zebranie Członków zwoływane jest przez Zarząd Spółdzielni co 3 lata. Zarząd zwołuje Zebranie Członków także na pisemny wniosek Rady Osiedla, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.

59. § 76 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata i rozpoczyna się od dnia Zebrania Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu, które dokonało wyboru członków Rady Osiedla do dnia Zebrania Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu zwołanego w 3 roku kadencji, w celu dokonania wyboru członków Rady Osiedla na kolejną kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla ustaje w przypadku:

- 1) odwołania przez 2/3 członków uczestniczących w Zebraniu Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu;
 - 2) rezygnacji z mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku ustania mandatu członka Rady Osiedla w trakcie kadencji, Zarząd na wniosek Rady Osiedla zwołuje Zebranie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu, w celu uzupełnienia składu Rady Osiedla.

60. § 78 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali;
 - 2) opiniowanie planów remontów;
 - 3) opiniowanie wniosków w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych zlokalizowanych w danym osiedlu;
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie wynajęcia przez Spółdzielnię lokali użytkowych;
 - 5) opiniowanie na wniosek członka jego pisma kierowanego do Zarządu lub Rady Nadzorczej;
 - 6) zgłaszanie projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 46 ust. 5;
 - 7) delegowanie przedstawiciela do prac w komisjach ds. wyboru wykonawcy: prac projektowych, robót budowlanych, remontowych oraz prac konserwacyjnych dotyczących danego osiedla, z prawem udziału w głosowaniu.
2. Opinie Rady Osiedla nie są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla przez Zarząd lub Radę Nadzorczą wymagane jest pisemne uzasadnienie danego organu.
3. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla Zarząd przedkłada sprawę Radzie Nadzorczej, która może zarządzić głosowanie stosownego wniosku przez członków i właścicieli posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Głosowanie odbywa się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a decyzje zapadają większością zebranych głosów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków lub właścicieli.

61. § 79 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
 - 1) fundusze zasadnicze:
 - a) zasobowy, na który składają się wpłaty wpisowego dokonane przez członków, części nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,
 - b) udziałowy, na który składają się wpłaty udziałów dokonane przez członków, odpisy na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,

- c) wkładów budowlanych,
- d) wkładów mieszkaniowych;
- 2) inne fundusze własne:
 - a) centralny fundusz remontowy oraz fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkiem lub budynkami/osiedlem, zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - b) inwestycyjny.
- 3. Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
- 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

62. § 80 Statutu otrzymuje brzmienie:

Suma poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółdzielnię oraz suma zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię nie może przekroczyć 50% sumy bilansowej za rok ubiegły.

63. § 81 Statutu otrzymuje brzmienie:

- 1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, przy czym co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
- 2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności:
 - 1) inwestycyjnego;
 - 2) centralnego funduszu remontowego.

64. § 82 Statutu otrzymuje brzmienie:

- 1. Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje są obciążane:
 - 1) odpisem na pokrycie kosztów obsługi inwestycji (określanym każdorazowo przez Radę Nadzorczą) w wysokości do 15% kosztów inwestycyjnych;
 - 2) odpisem na fundusz inwestycyjny.
- 2. Odpisy, o których mowa w ust. 1, wchodzi w skład kosztów budowy.
- 3. W uzasadnionych przypadkach Walne Zgromadzenie może zmienić górny próg obciążenia inwestycji odpisem na koszty Spółdzielni.

65. § 83 Statutu otrzymuje brzmienie:

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków, byłych członków oraz ich następców prawnych następuje proporcjonalnie do długości okresu członkostwa w Spółdzielni.

66. Zmienia się numerację paragrafów Statutu w sposób następujący:

- 1. Paragrafy oznaczone numerami od § 1 do § 14 pozostają bez zmian.
- 2. Paragrafy oznaczone numerami od § 16 do § 23 otrzymują odpowiednio numery od § 15 do § 22.

3. Paragrafy oznaczone numerami § 25 i § 26 otrzymują odpowiednio numery § 23 i § 24.
4. Paragrafy oznaczone numerami od § 28 do § 31 otrzymują odpowiednio numery od § 25 do § 28.
5. Paragrafy oznaczone numerami od § 33 do § 41 otrzymują odpowiednio numery od § 29 do § 37.
6. Paragrafy oznaczone numerami od § 44 do § 47 otrzymują odpowiednio numery od § 38 do § 41.
7. Paragrafy oznaczone numerami od § 54 do § 83 otrzymują odpowiednio numery od § 42 do § 71.

§ 2

W związku ze zmianami określonymi w § 1, przyjmuje się tekst jednolity Statutu SBM „Merkury” w brzmieniu załączonym do niniejszej Uchwały.

§ 3

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

PROJEKT Z DNIA 17 MAJA 2018 R.

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI

BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ

„MERKURY”

W WARSZAWIE

Janek Zaręcki
in Zarę

SPIS TREŚCI:**STRONA**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	5
A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	11
III. PRAWO DO LOKALU	13
A. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	13
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	16
C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	18
D. NAJEM LOKALI	18
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	19
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	20
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	31
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	32

Jocek Łakrech
Or Łakrech

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

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. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z);
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z);
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
 - 6) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z).
3. Swoją działalność Spółdzielnia realizuje przez:
 - 1) 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 w garażach wielostanowiskowych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków;

Marek Łazarek
Or. Zaw

- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości;
 - 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
 5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć także na zasilenie funduszu inwestycyjnego, a w dalszej kolejności na zasilenie centralnego funduszu remontowego, z zastrzeżeniem § 69 ust. 1.

Maciek Ławender
M. Ław

II. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni, zwanym dalej „członkiem”, jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub na parkingu naziemnym.
2. Członkami 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.
3. Członkiem jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym. Właścicielowi lokalu lub udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym, który nie jest członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

Maciek Łakwicz
Dz. Zaw

§ 5.

1. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem przysługuje wyłącznie:
 - 1) osobom posiadającym prawo odrębnej własności lokalu;
 - 2) osobom posiadającym udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1, jest złożenie na piśmie deklaracji członkowskiej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer NIP i REGON.
3. O przyjęciu w poczet członków decyduje w formie uchwały Zarząd Spółdzielni, zwany dalej „Zarządem”.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu albo odmowie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale tej zainteresowany powinien zostać zawiadomiony pisemnie w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 30 dni od dnia jego wniesienia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „u.s.m.”.

A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6.

Członkowi przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jeżeli posiada pełną zdolność do czynności prawnych; osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych albo niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni;
- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania skarg i wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;

Yacek Łowacz
Pr. Zar.

- 3) ekspektatywa własności - z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu;
- 4) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy o budowę lokalu, umowy najmu albo umowy sprzedaży;
- 5) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 6) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
- 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo wglądu do tych dokumentów; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości 1 zł za stronę kopii;
- 8) 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 o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów; wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 9) prawo zbierania podpisów w celu zwołania Walnego Zgromadzenia;
- 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz w sprawach wysokości opłat;
- 11) prawo zaskarzania do sądu zmiany wysokości opłat;
- 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 13) prawo udziału w nadwyżce bilansowej.

§ 7.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Janek Ławender
Jan Ław

§ 8.

Członek jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie;
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, a w szczególności ponieść koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
- 3) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować jej mienie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 5) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat do 15 dnia każdego miesiąca;
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu spłat, w części przypadającej na jego lokal, kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji, co do której zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu oraz remontów budynku, w którym znajduje się lokal, do którego przysługuje mu prawo;
- 8) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych osobowych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

§ 9.

Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych albo budowlanych.

§ 10.

1. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach

Janek Łazarecki
Ch. Zaws

lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.

2. Osoby niebędące członkami, 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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
3. Za opłaty, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 i ust. 2, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Wynajmowanie albo oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego albo części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu albo jego części. Jeżeli wynajęcie albo oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do zawiadomienia Spółdzielni na piśmie o tej czynności.

§ 11.

1. Na wniosek członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni wydaje zaświadczenia dotyczące posiadanego prawa do lokalu.
2. Za każdy egzemplarz zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się opłatę w wysokości 20 zł.

§ 12.

1. O zmianie wysokości opłat za lokal Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić na piśmie lub drogą elektroniczną co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o danej zmianie na piśmie lub drogą elektroniczną, co najmniej na 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.

Maciek Ławender
On Zar

2. Członkowie i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami 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. Opłaty, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz w § 10 ust. 1 i ust. 2, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz w § 10 ust. 1 i ust. 2;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów oraz wydatków funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki na fundusze remontowe tych nieruchomości.
5. Spółdzielnia zawiadamia drogą elektroniczną o zmianie wysokości opłat na pisemny wniosek zainteresowanego, w którym wskazany został jego adres email.

§ 13.

Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni.

B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 14.

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się na piśmie do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu w terminie 4 miesięcy od dnia jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej (podjętej po rozpatrzeniu odwołania), członkowi przysługuje prawo odwołania się na piśmie do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia listem poleconym. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone w terminie 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi listem poleconym w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Skargi i wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni. W razie decyzji odmownej w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub w sprawie

Maciek Zarzecki
On, zaś

wysokości opłat, Zarząd jest obowiązany pisemnie ją uzasadnić i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie członka do Rady Nadzorczej powinno być wniesione w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji odmownej. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 2 miesięcy.

4. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w terminie 14 dni od dnia podjęcia skorygowanej uchwały, zawiadamia na piśmie osobę, która zgłosiła wniosek, podając uzasadnienie nieuwzględnienia w całości albo w części tego wniosku.
5. Organ Spółdzielni wskazany w Statucie do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 15.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany.

§ 16.

1. Wkład budowlany na lokale w nowych inwestycjach pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, pomieszczenie przynależne, miejsce postojowe, udział w nieruchomości wspólnej, odpis na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i odpisy na fundusze celowe. Wkład mieszkaniowy pokrywa tę część łącznych kosztów zadania inwestycyjnego, która nie została sfinansowana z innych źródeł. Koszty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego powiększają odpowiednio koszty budowy lokali i wymagane wkłady z nimi związane.
2. Wysokość kosztów budowy lokalu oraz sposób wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 17.

Wkład mieszkaniowy i wkład budowlany (zaliczkę na wkład) wnosi się na konto Spółdzielni w wysokości i terminie, które określa umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo umowa o budowę lokalu. Umowy te określają również konsekwencje

Nacek Zakredyt
M. Zaw

niedotrzymania ich warunków oraz zasady zwrotu wniesionych zaliczek na wkład mieszkaniowy albo wkład budowlany.

§ 18.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, przystępującą do inwestycji w trakcie jej realizacji, na różnych etapach zaawansowania, Zarząd może podpisać umowę o budowę lokalu, ustalając wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy uiszczania zaliczek na wkład budowlany stosownie do (wstępnie ustalonych) poniesionych już wydatków na lokal, z uwzględnieniem w szczególności takich wskaźników jak: stopa inflacji, oprocentowanie kredytów, wzrost cen towarów i usług budowlanych.

§ 19.

Od niewpłaconych w terminie rat wkładu mieszkaniowego i budowlanego Spółdzielnia pobiera za okres opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej.

§ 20.

Po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego Zarząd może postanowić o zbyciu wolnych lokali w drodze przetargu, którego zasady i tryb przeprowadzenia określa „Regulamin przeprowadzenia przetargu pisemnego na ustanowienie odrębnej własności lokalu w inwestycjach realizowanych przez SBM Merkury” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 22.

1. Rozliczenie z byłym członkiem albo ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego powinno być dokonane na dzień opróżnienia lokalu.
2. Wypłata kwot należnych z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku,

Maciek Zaręcki
M. Zaw

nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

III. PRAWO DO LOKALU

A. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 23.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizująca zadanie inwestycyjne w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera pisemną umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a ponadto określać:
 - 1) zobowiązanie osoby, o której mowa w ust. 1, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy;
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy i ich rozliczenia;
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego;
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów.
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę, o której mowa w ust. 1, na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, w tym odpisów na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i na fundusz inwestycyjny.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1,

Małgorzata Łazarek
Om Zaw

jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

5. Osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana wnieść w całości wkład budowlany przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczek na wkład budowlany i terminy ich płatności określa Zarząd.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności.

§ 25.

1. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią oraz przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własności zawierana jest w formie aktu notarialnego.

§ 26.

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 27.

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków lub kilku osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej.

§ 28.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Maciek Łarecki
OM Zaw

2. Na pisemne żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, o których mowa w ust. 1, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości wspólnej. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 29.

Zasady wnoszenia opłat za lokal i zarządzanie nieruchomością wspólną są ustalane przez Radę Nadzorczą i obowiązują przez okres sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 u.s.m.

§ 30.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zwanej dalej „u.w.l.”, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy u.w.l. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 u.w.l.

§ 31.

Przepisy §§ 23-29 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub parkingu naziemnego.

Maciek Ławeczka
ON, Zaws

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 32.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje członkom i osobom niebędącym członkami. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, które przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 33.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka lub osobę niebędącą członkiem na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, w tym odpisów na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i na fundusz inwestycyjny.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, w szczególności z tytułu opłat, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 i ust. 2;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

Janek Ławicki
MS Zaw

2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub na parkingu naziemnym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego miejsca postojowego, po dokonaniu spłat, o których mowa w ust. 1, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2, 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 albo Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego do gruntu, na którym wybudowała budynek albo wybudowali jej poprzednicy prawni.

§ 35.

1. W razie śmierci członka albo osoby niebędącej członkiem uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 36.

1. W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat za lokal, rażącego lub uporczywego wykraczania osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub ich niewłaściwego zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 u.w.l. stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Marek Zaręcki
M. Zar

C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 37.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia przez Spółdzielnię pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.m. i w Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność albo 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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 38.

1. Prawa i obowiązki członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego reguluje u.s.m.
2. W zakresie nieuregulowanym w u.s.m. do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

D. NAJEM LOKALI

§ 39.

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali z osobami fizycznymi lub prawnymi.
2. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd w drodze przetargu, po uzyskaniu, w formie uchwały, zgody Rady Nadzorczej, która zasięga w tej sprawie opinii Rady Osiedla.

Marek Ławender
M. Ław

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 40.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l.;
 - 8) gdy w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność ostatniego lokalu (tzn. powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa), chyba że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu właściciele większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały odpowiednio zastosowanie przepisy art. 27 u.s.m., tzn. nieruchomość pozostanie zarządzana przez Spółdzielnię;
 - 9) z dniem śmierci członka, a osoby prawnej z dniem ustania jej bytu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 41.

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu, udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym może wystąpić ze Spółdzielni w każdym terminie za wypowiedzeniem na piśmie złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

Maciek Zaręch
On, Zaw

3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 42.

1. Organami Spółdzielni są:
- 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
 - 4) Rada Osiedla.

§ 43.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 44.

1. Członek 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.
2. Członek ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.
3. Osoba prawna uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni albo ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów, stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 45.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał odnośnie wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,

Janek Łamecki
M. Ław

b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;

- 4) uchwalanie zmian Statutu;
- 5) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 6) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej spółdzielni; uchwały nie wymaga ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przenoszenie własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub na parkingach naziemnych;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku oraz wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 11) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat.

§ 46.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie na piśmie.

Maciek Starek
On, Zarząd

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty i żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom w sposób, o którym mowa w § 47 ust. 1, tj. na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków oraz listy kandydatów do Rady Nadzorczej zgłoszonych w trybie, o którym mowa w § 53 ust. 3.

§ 47.

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni oraz umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych w terminie 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie umieszcza się w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wyłożone w terminie 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 49 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Walne Zgromadzenie oraz podjęte w jego trakcie uchwały są ważne niezależnie od liczby członków uczestniczących w obradach, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 4.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru albo odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia

Marek Ławiecki
Zaw

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i uzyskała zwykłą większość głosów oddanych przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem:

- 1) uchwalenia zmian Statutu - wymagana większość 2/3 głosów;
- 2) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - wymagana większość 2/3 głosów;
- 3) połączenia Spółdzielni – wymagana większość 2/3 głosów;
- 4) likwidacji Spółdzielni - wymagana większość 2/3 głosów, przy udziale co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków.

§ 48.

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

§ 49.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują członków oraz organy Spółdzielni.
2. Zarząd jest obowiązany ogłosić podjęte uchwały na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 50.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zaskarżenie wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Do czasu prawomocnego uchylenia przez sąd uchwały Walnego Zgromadzenia jest ona wiążąca dla członków i organów Spółdzielni.

§ 51.

Szczegółowy tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów, w tym wyboru członków Rady Nadzorczej, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 52.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Maciek Łarzech
On, 2015

§ 53.

1. Rada Nadzorcza liczy od 7 do 9 członków, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danej nieruchomości, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych w trybie, o którym mowa w ust. 3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata i rozpoczyna się od dnia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru do dnia Walnego Zgromadzenia zwołanego w zwyczajnym trybie w trzecim roku kadencji, które dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie, w terminie określonym w § 46 ust. 5, mogą zgłaszać na piśmie nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków, a także zawierać pisemne oświadczenie kandydata o zgodzie na kandydowanie oraz o spełnianiu wymogów, o których mowa w ust. 7.
4. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów, a liczba tych głosów w każdym przypadku spełnia warunek zwykłej większości, o którym mowa w § 47 ust. 5.
5. Jeżeli w wyniku głosowania liczba kandydatów, którzy spełnili warunek zwykłej większości nie przekracza 7, zarządza się kolejne głosowania pomiędzy kandydatami, którzy nie spełnili tego warunku, do momentu, kiedy warunek ten zostanie spełniony przez co najmniej 7, ale nie więcej niż 9 kandydatów.
6. Jeżeli w wyniku głosowania dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to, że liczba wybranych kandydatów będzie wyższa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się głosowanie między tymi kandydatami.
7. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba, która prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 62 lub jest członkiem władz podmiotu pozostającego w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią.
8. Z chwilą powzięcia przez Radę Nadzorczą wiadomości, iż jej członek prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, Rada Nadzorcza jest obowiązana zawiesić takiego członka w pełnieniu funkcji do najbliższego posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W terminie trzech miesięcy Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia albo odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej i wybraniu w jego miejsce innej osoby spełniającej wymogi, o których mowa w ust. 7.

Yacek Łarcech
Mr. Zew

9. 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 ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
10. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów. Powodem odwołania może być w szczególności rażące naruszenie Statutu lub uporczywe uchylanie się od uczestniczenia w pracach Rady Nadzorczej.
11. W razie rezygnacji członka Rady Nadzorczej, odwołania go albo utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca trwającej kadencji wchodzi osoba wybrana na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie pierwszej kadencji. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Okres karencji do ponownego wyboru na członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

§ 54.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
 - a) analizę okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) kontrolę wykonania planów gospodarczych Spółdzielni,
 - c) analizę rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz skarg i wniosków członków,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - g) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - h) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - j) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

Jack Dąbrowski
On 2015

- l) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
 - m) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - n) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - o) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - p) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - q) podejmowanie (w głosowaniu tajnym) uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
 - r) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni;
- 3) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
 - 4) uchwalanie zasad ustalania wysokości opłat za lokale oraz korzystania z usług i urządzeń Spółdzielni;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, uczestniczenie w procesie lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 6) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

§ 55.

- 1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
- 2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 56.

- 1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 21 dni od dnia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej. Na posiedzeniu tym Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona:
 - 1) przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, stanowiących prezydium Rady Nadzorczej;
 - 2) skład komisji stałych Rady Nadzorczej, określając zakres ich działania.
- 2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, nie rzadziej niż raz w miesiącu.

Janek Łakociński
On 2015

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku, a porządek obrad powinien obejmować sprawy zawarte w tym wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej jest wykonywana społecznie. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za faktyczny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
 - 1) przewodniczący – 24% minimalnego wynagrodzenia brutto;
 - 2) zastępca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji stałej – 21% minimalnego wynagrodzenia brutto;
 - 3) pozostali członkowie – 18% minimalnego wynagrodzenia brutto,o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu albo posiedzenie to nie odbyło się w danym miesiącu. Za udział w pracach, posiedzeniu prezydium Rady Nadzorczej i posiedzeniu komisji stałej dodatkowe wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 57.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, sprawy organizacyjne oraz zasady wyboru członków Zarządu określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 58.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2–3 osób, w tym prezesa i wiceprezesów.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wyłonionych w wyniku konkursu. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Zasady i tryb przeprowadzenia konkursu określa Regulamin Rady Nadzorczej.
5. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązywany jest przez Radę Nadzorczą na podstawie umowy o pracę albo powołania.
6. Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
7. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W tym celu wymagane jest podjęcie odrębnej uchwały w trakcie tego Walnego Zgromadzenia.
8. Członek Zarządu pełni swoją funkcję od momentu wyboru do momentu odwołania.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Maciek Ławiecki
M. Ław

10. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 59.

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Najpóźniej do 30 dnia kwietnia Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za ubiegły rok.

§ 60.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w u.s.m. lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umów o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych stanowiących własność Spółdzielni oraz innych umów dotyczących najmu majątku Spółdzielni;
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
- 8) udzielanie pełnomocnictw;
- 9) podejmowanie czynności zarządczych w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., niezastrzeżonych w u.s.m. lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni i właścicieli lokali.

§ 61.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu albo 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.

Maciek Zarząd
M. Zaw

§ 62.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Zakaz wykonywania odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni dotyczy także bliskich członka Rady Nadzorczej i Zarządu, przez których rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) działalność w zakresie budowy lokali mieszkalnych i usługowych na terenie województwa mazowieckiego;
 - 2) działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
 - 3) działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym;
 - 4) działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami;
 - 5) działalność w zakresie usług remontowo-budowlanych.

§ 63.

1. Członkowie mogą powołać Radę Osiedla.
2. Rada Osiedla wyłaniana jest spośród członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Rada Osiedla składa się z minimum 3 członków.
3. Członkowie Rady Osiedla wybierani są przez Zebranie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Zebranie Członków zwoływane jest przez Zarząd Spółdzielni co 3 lata. Zarząd zwołuje Zebranie Członków także na pisemny wniosek Rady Osiedla, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.

Marek Jarecki
J. Zaw

§ 64.

1. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata i rozpoczyna się od dnia Zebrania Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu, które dokonało wyboru członków Rady Osiedla do dnia Zebrania Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu zwołanego w 3 roku kadencji, w celu dokonania wyboru członków Rady Osiedla na kolejną kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla ustaje w przypadku:
 - 1) odwołania przez 2/3 członków uczestniczących w Zebraniu Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu;
 - 2) rezygnacji z mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku ustania mandatu członka Rady Osiedla w trakcie kadencji, Zarząd na wniosek Rady Osiedla zwołuje Zebranie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu, w celu uzupełnienia składu Rady Osiedla.

§ 65.

1. Członkiem Rady Osiedla nie może być:
 - 1) członek Zarządu;
 - 2) pracownik Spółdzielni.

§ 66.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali;
 - 2) opiniowanie planów remontów;
 - 3) opiniowanie wniosków w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych zlokalizowanych w danym osiedlu;
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie wynajęcia przez Spółdzielnię lokali użytkowych;
 - 5) opiniowanie na wniosek członka jego pisma kierowanego do Zarządu lub Rady Nadzorczej;
 - 6) zgłaszanie projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 46 ust. 5;
 - 7) delegowanie przedstawiciela do prac w komisjach ds. wyboru wykonawcy: prac projektowych, robót budowlanych, remontowych oraz prac konserwacyjnych dotyczących danego osiedla, z prawem udziału w głosowaniu.
2. Opinie Rady Osiedla nie są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla przez Zarząd lub Radę Nadzorczą wymagane jest pisemne uzasadnienie danego organu.

Marek Janowski
M. Janowski

3. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla Zarząd przedkłada sprawę Radzie Nadzorczej, która może zarządzić głosowanie stosownego wniosku przez członków i właścicieli posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Głosowanie odbywa się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a decyzje zapadają większością zebranych głosów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków lub właścicieli.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 67.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
 - 1) fundusze zasadnicze:
 - a) zasobowy, na który składają się wpłaty wpisowego dokonane przez członków, części nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,
 - b) udziałowy, na który składają się wpłaty udziałów dokonane przez członków, odpisy na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,
 - c) wkładów budowlanych,
 - d) wkładów mieszkaniowych;
 - 2) inne fundusze własne:
 - a) centralny fundusz remontowy oraz fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkiem lub budynkami/osiedlem, zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - b) inwestycyjny.
3. Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Maciek Łarecki
M. Zaw

§ 68.

Suma poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółdzielnię oraz suma zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię nie może przekroczyć 50% sumy bilansowej za rok ubiegły.

§ 69.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, przy czym co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności:
 - 1) inwestycyjnego;
 - 2) centralnego funduszu remontowego.

§ 70.

1. Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje są obciążane:
 - 1) odpisem na pokrycie kosztów obsługi inwestycji (określanym każdorazowo przez Radę Nadzorczą) w wysokości do 15% kosztów inwestycyjnych;
 - 2) odpisem na fundusz inwestycyjny.
2. Odpisy, o których mowa w ust. 1, wchodzi w skład kosztów budowy.
3. W uzasadnionych przypadkach Walne Zgromadzenie może zmienić górny próg obciążenia inwestycji odpisem na koszty Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 71.

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków, byłych członków oraz ich następców prawnych następuje proporcjonalnie do długości okresu członkostwa w Spółdzielni.

Marek Łazarecki
M. Łaz

Poprawka do projektu Uchwał Nr...../2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” z dnia 11.06.2018 r. w sprawie : uchwały zatwierdzającej Regulamin Rady Nadzorczej SBM „Merkury”

W dniu 28.05.2018 r. (l.dz.1090/18) wpłynął wniosek członków Spółdzielni o umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków SBM „Merkury” uchwały zobowiązującej Radę Nadzorczą do podawania w protokołach z posiedzeń RN, przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym, imion i nazwisk członków RN głosujących „za podjęciem uchwały”, imion i nazwisk członków głosujących „przeciw” oraz imion i nazwisk członków Wstrzymujących się”

Z uwagi na objęcie porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego przez Zarząd SBM „Merkury” na dzień 11.06.2018 r. w pkt. 13 uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej tj.:

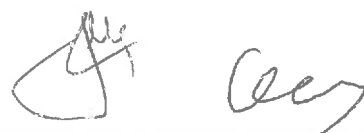
„13. Przedstawienie Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” i podjęcie uchwały zatwierdzającej Regulamin Rady Nadzorczej”.

Proponuje się wprowadzić poprawkę do projektu uchwały ww. sprawie uwzględniającą ww. wniosek członków poprzez zmianę treści – Regulaminu RN SBM „Merkury” w zakresie § 11 ust. 5 i dodania zdania trzeciego o treści:

„W protokole z posiedzenia RN, przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym należy wskazać imiona i nazwiska członków RN oddających głos „za”, „przeciw” bądź „wstrzymujących się” ”.

W związku z powyższym poddaje się pod głosowanie przyjęcie poprawki do treści Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w § 11 ust.5 , który otrzymuje brzmienie:

„5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się i nieważnych. W protokole z posiedzenia RN, przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym należy wskazać imiona i nazwiska członków RN oddających głos „za”, „przeciw” bądź „wstrzymujących się” ”.



-projekt-

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 4 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć Regulamin Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Załącznik do Uchwały nr ... z dnia 11 czerwca 2018 roku
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie

**REGULAMIN DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „MERKURY”**

uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 11 czerwca 2018 roku

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”, jest organem nadzorującym i kontrolującym działalność Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, zwanej dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

Rada działa w oparciu o przepisy:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30 z 1982 r., poz. 210) z późniejszymi zmianami;
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 z 2001 r., poz. 27) z późniejszymi zmianami;
- 3) Statutu Spółdzielni;
- 4) niniejszego Regulaminu.

II. Zakres działania Rady Nadzorczej

§ 3.

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:

Janek Zakreda
Jan Zakreda

- a) analizę okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) kontrolę wykonania planów gospodarczych,
 - c) analizę rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz skarg i wniosków członków,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - g) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - h) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - j) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - l) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
 - m) zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
 - n) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - o) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - p) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - q) podejmowanie (w głosowaniu tajnym) uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych),
 - r) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.
- 3) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
 - 4) uchwalanie zasad ustalania opłat za lokale oraz korzystania z usług i urządzeń Spółdzielni;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, uczestniczenie w procesie lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 6) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Członkowie Rady zobowiązani są do zachowania w tajemnicy uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać tajemnicą handlową oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od podmiotów zewnętrznych, zawierających pisemne pouczenie o zachowaniu w tajemnicy.

Marek Zawadzki
 20.12.2015

4. Członek Rady obowiązany jest przestrzegać przepisy ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133 z 1997 r., poz. 883) z późniejszymi zmianami, w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.
5. Przebieg posiedzenia Rady nagrywany jest za pomocą urządzeń rejestrujących. Nagranie wykorzystywane jest do sporządzenia protokołu z posiedzenia oraz weryfikacji sprostowań i uzupełnień.
6. Nagranie z posiedzenia Rady przechowywane jest w siedzibie Spółdzielni. Nagranie kasowane jest w terminie 7 dni od dnia przyjęcia protokołu z posiedzenia. Na wniosek członka, Rada może przegłosować przedłużenie przechowywania nagrania z posiedzenia o 45 dni.
7. Za prawidłowe kasowanie nagrania z posiedzenia Rady odpowiada Zarząd.
8. Rada obowiązana jest do udzielenia wyczerpującej i szczegółowej odpowiedzi na skargi i wnioski członków Spółdzielni w terminach przewidzianych w Statucie.

III. Skład Rady Nadzorczej

§ 4.

1. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, według zasad określonych w Statucie.
2. Rada składa się z liczby członków określonej w Statucie, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danego osiedla.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata.
4. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Przepis ten nie dotyczy sytuacji, gdy członek Rady zostanie odwołany przed upływem kadencji.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
6. W razie zrzeczenia się mandatu przez członka Rady lub odwołania go przed upływem kadencji, wybrany na jego miejsce członek Rady pełni funkcję do końca okresu kadencji poprzednika.
7. Członek Rady może zostać wybrany ponownie po upływie pierwszej kadencji. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Okres karencji do ponownego wyboru na członka Rady wynosi 3 lata.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu, z wyłączeniem sytuacji oddelegowania do Zarządu w wyniku uchwały Rady, o której mowa w § 16 niniejszego Regulaminu.
9. Członek Rady nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec

Maciek Łokietek
Oh Zaws

Spółdzielni. Zakaz wykonywania odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni dotyczy także bliskich członka Rady, przez których rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady.

10. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna.

§ 5.

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 21 dni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady.
2. Na pierwszym posiedzeniu Rada wybiera ze swego grona:
 - 1) przewodniczącego, zastępcę i sekretarza stanowiących prezydium Rady;
 - 2) skład komisji stałych Rady, określając zakres ich działania.
3. Wybór prezydium Rady odbywa się w głosowaniu tajnym. Członkowie nowo wybranej Rady obecni na pierwszym posiedzeniu otrzymują wydrukowaną kartę do głosowania (Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu) z wpisanymi imionami i nazwiskami kandydatów. Głosowanie odbywa się przez postawienie krzyżyka w kratce przy nazwisku jednego kandydata z listy dla każdej funkcji w prezydium Rady. Zaznaczenie więcej niż jednego nazwiska przy danej funkcji powoduje nieważność oddanego głosu, w odniesieniu do tej funkcji. Członkiem prezydium Rady w danej funkcji zostaje kandydat z największą liczbą głosów. Przy równej liczbie głosów zarządza się kolejne, tajne głosowanie. Głosowania trwają, aż do wyboru kandydata na daną funkcję.
4. Komisja stała składa się z przewodniczącego oraz co najmniej 2 członków wybieranych w głosowaniu jawnym. Przewodniczący Rady wchodzi w skład obu komisji automatycznie, bez konieczności wyboru.
5. Komisje stałe przedstawiają plan swojej pracy w terminie dwóch miesięcy od dnia pierwszego posiedzenia nowej Rady.
6. Członek Rady uczestniczy w pracach co najmniej jednej komisji.
7. Członek Rady może uczestniczyć w posiedzeniach komisji, nawet jeśli nie jest jej członkiem.
8. Rada może powoływać dodatkowe komisje, określając każdorazowo ich skład oraz zakres działania.
9. Rada może dokonać zmian w składzie prezydium lub komisji z zachowaniem postanowień niniejszego Regulaminu. Członek Rady może wystąpić z pisemnym wnioskiem w tej sprawie w odniesieniu do poszczególnych organów Rady.
10. Rada może uchwalić plan swoich prac z podziałem na zadania krótkoterminowe (realizowane w ciągu roku) oraz długoterminowe (na cały okres kadencji).
11. Członek Rady może wystąpić z pisemnym wnioskiem do przewodniczącego o korektę do uchwalonych planów. Korekta taka wymaga przegłosowania na najbliższym posiedzeniu Rady większością 2/3 członków Rady obecnych na posiedzeniu.

Jacek Łazarek
ML Zaw

§ 6.

1. Prezydium Rady odpowiedzialne jest za organizowanie prac Rady w zakresie:
 - 1) przygotowywania projektów planów prac Rady;
 - 2) przygotowywania projektów uchwał Rady;
 - 3) przygotowywania posiedzeń Rady;
 - 4) oceny materiałów przygotowanych przez Zarząd na posiedzenia Rady;
 - 5) przygotowywania innych materiałów będących w planie posiedzenia Rady;
 - 6) wyznaczania terminów oraz porządków obrad Rady.
2. Prezydium Rady nie posiada prawa do podejmowania uchwał. Wypracowane przez siebie stanowisko prezydium wnosi pod obrady Rady.

§ 7.

1. Przewodniczący Rady:
 - 1) kieruje pracami Rady i jej prezydium;
 - 2) przewodniczy posiedzeniom Rady;
 - 3) reprezentuje Radę na zewnątrz;
 - 4) podpisuje pisma wychodzące z Rady;
 - 5) pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem.
2. Zastępca przewodniczącego Rady zastępuje przewodniczącego przejmując jego obowiązki i wykonując zadania ustalone przez prezydium oraz określone niniejszym Regulaminem w razie:
 - 1) nieobecności przewodniczącego;
 - 2) czasowego przekazania obowiązków przez przewodniczącego.
3. Sekretarz Rady:
 - 1) sporządza i przedstawia Radzie protokoły z posiedzeń Rady zgodnie z postanowieniem § 9 ust. 5 niniejszego Regulaminu;
 - 2) wprowadza do protokołu sprostowania i uzupełnienia zgłoszone przez uczestników tych posiedzeń i czuwa nad wykonaniem uchwał i wniosków Rady;
 - 3) sporządza pisma wychodzące z Rady i przedkłada je do podpisu przewodniczącemu albo jego zastępcy;
 - 4) wykonuje inne zadania ustalone przez prezydium.
4. W razie nieobecności sekretarza Rady na posiedzeniu, jego obowiązki wykonuje członek Rady wybrany na tym posiedzeniu.

IV. Organizacja pracy i tryb podejmowania uchwał

§ 8.

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący albo jego zastępca, nie rzadziej niż raz w miesiącu, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1.
2. Na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady posiedzenie Rady powinno zostać zwołane najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku, a porządek obrad powinien obejmować sprawy wymienione we wniosku.

Janek Łopuch
Oh *Zaw*

3. O terminie i miejscu obrad członkowie Rady oraz wnioskodawcy powinni zostać powiadomieni na co najmniej 3 dni robocze przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie może mieć formę pisemną lub może zostać przesłane drogą elektroniczną.

§ 9.

1. Termin i porządek obrad posiedzenia Rady ustala prezydium, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
2. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady może mieć formę pisemną lub zostać przesłane drogą elektroniczną w terminie 7 dni przed dniem posiedzenia, chyba że jego termin ustalono na ostatnim posiedzeniu. Porządek obrad posiedzenia Rady wraz ze wszystkimi materiałami przesyłany jest członkom Rady listownie lub drogą elektroniczną w tym samym terminie. Wyjątkowo, w przypadku zwołania posiedzenia w trybie pilnym, materiały mogą być przekazane bezpośrednio przed rozpoczęciem posiedzenia. Członek Rady i Zarządu może zgłosić do prezydium wniosek o rozszerzenie porządku obrad posiedzenia Rady.
3. Dopuszcza się rozszerzenie porządku obrad na posiedzeniu Rady, za zgodą większości członków Rady obecnych na posiedzeniu, w drodze głosowania. Wynik głosowania i rozszerzenie porządku obrad wpisuje się w protokole z posiedzenia Rady.
4. Rada, w drodze głosowania, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy albo odłożyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Protokół z posiedzenia Rady podpisuje przewodniczący albo jego zastępca prowadzący posiedzenie oraz sekretarz (w przypadku jego nieobecności - wybrany członek Rady). Wnioski o sprostowanie lub uzupełnienie protokołu członkowie Rady mogą zgłaszać najpóźniej na następnym posiedzeniu.
6. Członek Rady ma prawo domagać się w trakcie posiedzenia wpisania zdania odrębnego do protokołu z posiedzenia Rady, bez dodatkowego głosowania.
7. Protokół z posiedzenia Rady powinien być przygotowany i udostępniony (poprzez przesłanie pocztą lub drogą elektroniczną) członkom Rady oraz Zarządowi w terminie 7 dni przed dniem następnego posiedzenia.
8. Uchwały Rady w sprawach, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
9. Rada prowadzi rejestr swoich uchwał.
10. Protokoły z posiedzeń Rady przechowuje Zarząd.
11. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z protokołami z posiedzeń i uchwałami Rady, z zanonimizowanymi danymi, które umożliwiłyby identyfikację członków Spółdzielni i podmiotów gospodarczych.

Jack Zarząd
OK Zarząd

§ 10.

1. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście. Członków Spółdzielni oraz gości może zaprosić każdy członek Rady.
2. Rada może zasięgać opinii rzeczoznawców.

§ 11.

1. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 2/3 członków Rady, w tym przewodniczącego albo jego zastępcy.
2. Każdy członek Rady dysponuje jednym głosem.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem:
 - 1) wyboru i odwołania prezydium Rady;
 - 2) wyboru i odwołania członków Zarządu;
 - 3) spraw zastrzeżonych dla głosowania tajnego zapisanych w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.
4. Na żądanie członka Rady, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się i nieważnych.
6. W przypadku równej ilości głosów „za” i „przeciw” uchwale, prowadzący posiedzenie Rady zarządza drugie głosowanie uchwały albo przełożenie głosowania uchwały na następne posiedzenie Rady.
7. Uchwały Rady są ważne, jeżeli były objęte porządkiem obrad.
8. Dla przyjęcia informacji niewymagającej formalnej uchwały, w miejsce głosowania dopuszczalne jest wpisanie w protokole z posiedzenia Rady braku sprzeciwu albo przyjęcia przez aklamację.

§ 12.

1. Posiedzenie Rady prowadzi przewodniczący Rady albo jego zastępca. Na początku obrad przewodniczący Rady albo jego zastępca stwierdza prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
2. Przewodniczący otwiera dyskusję w danym punkcie porządku obrad, udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się, po przedstawieniu danej sprawy przez referenta i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Wnioski w sprawach formalnych dotyczą sposobu obradowania i głosowania.
4. Rada, w drodze głosowania, może ograniczyć liczbę i czas wystąpień w dyskusji na dany temat.

§ 13.

1. Sprawy sporne, występujące w prezydium lub komisjach, rozstrzyga Rada w głosowaniu.
2. Członek Rady nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie go dotyczącej.

§ 14.

1. Rada wyłania kandydatów na członków Zarządu w drodze konkursu.
2. Rada określa kryteria oceny kandydatów i tryb przeprowadzenia czynności konkursowych. Do przeprowadzenia konkursu Rada może powołać komisję konkursową spośród członków Rady oraz posilkować się doradztwem zewnętrznej firmy rekrutacyjnej, która nie jest powiązana z członkami Rady oraz pracownikami Spółdzielni.
3. Wybór członka Zarządu dokonywany jest na karcie do głosowania (Załącznik Nr 2 i 3 do niniejszego Regulaminu), w osobnych głosowaniach na każdą z funkcji, spośród zgłoszonych kandydatów. Głosowanie odbywa się przez postawienie jednego krzyżyka w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie krzyżyka w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.
4. Na członka Zarządu wybrany zostaje kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów ważnych, jednak nie mniej niż 50%. W przypadku, gdy I tura wyborów nie przyniesie rozstrzygnięcia, przewodniczący zarządza II turę wyborów. Na kartach wyborczych umieszczone zostają tylko dwa nazwiska kandydatów na daną funkcję, którzy w pierwszej turze otrzymali największą liczbę głosów. Przewodniczący zarządza także dodatkowe, tajne głosowanie w przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, przy czym na kartach wyborczych umieszcza się nazwiska tylko tych kandydatów.

§ 15.

1. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji jest możliwe w każdym czasie. Wniosek o odwołanie członka Zarządu wymaga uzasadnienia.
2. W przypadku odwołania członka Zarządu, Rada może powierzyć jego obowiązki innemu członkowi Zarządu albo oddelegowanemu członkowi Rady.

§ 16.

Rada może oddelegować swego członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W takiej sytuacji członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania członkostwo w Radzie zostaje automatycznie przywrócone.

Jack Łopreciński
Dh 2015

V. Postanowienia końcowe

§ 17.

1. Członkowie Rady powinni przy wykonywaniu swych obowiązków dołożyć należytej staranności.
2. Członkowie Rady odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. Jeżeli szkodę, o której mowa w ust. 2, wyrządziło kilku członków Rady wspólnie, odpowiadają oni za szkodę solidarnie.
4. Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni, członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w jej posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu i wynosi:

- 1) dla przewodniczącego Rady – 24%;
- 2) dla zastępcy przewodniczącego Rady – 21%;
- 3) dla sekretarza Rady – 21%;
- 4) dla przewodniczących komisji Rady – 21%;
- 5) dla pozostałych członków Rady – 18%;

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200 z 2002 r., poz. 1679) z późniejszymi zmianami. Wynagrodzenie to nie przysługuje, jeżeli członek Rady nie był obecny na żadnym posiedzeniu Rady w danym miesiącu albo posiedzenie to nie odbyło się w danym miesiącu. Za udział w pracach, posiedzeniu prezydium Rady lub posiedzeniu komisji stałej dodatkowe wynagrodzenie nie przysługuje. Podstawą do wypłaty jest udział w co najmniej jednym posiedzeniu Rady w danym miesiącu.

§ 18.

1. Regulamin wchodzi w życie z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestruje zmiany w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 11 czerwca 2018 r.
2. Traci moc Regulamin działania Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie z dnia 16 czerwca 2008 roku.

Maciek Łomzech
On Zaws

Załącznik Nr 1

do Regulaminu działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze Prezydium Rady Nadzorczej

Lp.	Imię i Nazwisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Sekretarz Rady Nadzorczej
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

UWAGA

Głosowanie odbywa się przez postawienie krzyżyka w kratce przy nazwisku jednego kandydata z listy dla każdej funkcji w prezydium Rady. Zaznaczenie więcej niż jednego nazwiska przy danej funkcji powoduje nieważność oddanego głosu, w odniesieniu do tej funkcji.

Maciek Łakoch
Ogłoszenie

Załącznik Nr 2

do Regulaminu działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze Prezesa Zarządu

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja	ZA	PRZECIW
1.		Prezes Zarządu	☐	☐
2.		Prezes Zarządu	☐	☐
3.		Prezes Zarządu	☐	☐

UWAGA

Głosowanie odbywa się przez postawienie jednego krzyżyka w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie krzyżyka w więcej niż jednej kratce powoduje nieważność oddanego głosu.

Yacek Łarecki
Oh Zaws

Załącznik Nr 3

do Regulaminu działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze Wiceprezesa Zarządu

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja	ZA	PRZECIW
1.		Wiceprezes Zarządu		
2.		Wiceprezes Zarządu		
3.		Wiceprezes Zarządu		

UWAGA.

Głosowanie odbywa się przez postawienie jednego krzyżyka w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie krzyżyka w więcej niż jednej kratce powoduje nieważność oddanego głosu.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Andrzej Ławrent
Oh Law

Projekt z dnia 2018.05.14 roku

REGULAMIN

Przeprowadzania Ankiet

w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "MERKURY" w Warszawie

I. Podstawa prawna

§ 1.

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 z 2001 r., poz. 27) z późniejszymi zmianami;
2. Statut Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY” w Warszawie

II. Postanowienia ogólne

§ 2.

Niniejszy Regulamin określa zasady oraz tryb przeprowadzania ankiet w spółdzielni i ma zastosowanie do wszystkich ankiet przeprowadzanych w zasobach SBM „Merkury”.

§ 3.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. Użytkownik lokalu:

- 1) członek spółdzielni, któremu przysługuje:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego,
 - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”;
- 2) osoba niebędąca członkiem spółdzielni – właściciel lub współwłaściciel lokalu.

2. Ankieta – narzędzie badawcze opinii członków spółdzielni oraz użytkowników lokali, stosowane podczas przeprowadzania sondaży, zawierające odpowiednio przygotowany arkusz z pytaniami i wolnymi miejscami na wpisywanie odpowiedzi lub z gotowymi odpowiedziami, spośród których ankietowani wybierają te, które uważają za właściwe, podpisany przez osobę ankietowaną, jeśli wymagają tego warunki przeprowadzenia.

§ 4.

1. Celem przeprowadzenia ankiety jest poznanie opinii członków spółdzielni oraz użytkowników o wybranym problemie oraz znalezienie możliwych rozwiązań badanego problemu.
2. Wyniki ankiety stanowią materiał do dalszych prac i podejmowanych decyzji.

§ 5.

1. Ankieta może zostać przeprowadzona z inicjatywy:
 - 1) Zarządu;
 - 2) Rady Nadzorczej;
 - 3) Rady Osiedla;
 - 4) 20% mieszkańców danego osiedla;
 - 5) Członków Spółdzielni (na podstawie pisemnego wniosku grupy inicjatywnej liczącej co najmniej 1/10 liczby członków spółdzielni).
2. Organy wymienione w § 5 pkt.1 mogą wnioskować o przeprowadzenie ankiety w następujących obszarach:
 - 1) Zarząd – w sprawach dotyczących całej spółdzielni lub poszczególnych osiedli;
 - 2) Rada Nadzorcza – w sprawach dotyczących całej spółdzielni lub poszczególnych osiedli;
 - 3) Rada Osiedla lub 20% mieszkańców osiedla – w sprawach osiedla;
 - 4) Członkowie Spółdzielni – w sprawach dotyczących całej spółdzielni.
3. Wniosek o przeprowadzenie ankiety musi zawierać:
 - 1) dokładne opisanie tematu ankiety wraz z uzasadnieniem;
 - 2) określenie docelowej grupy ankietowanych – wyłącznie członkowie spółdzielni/członkowie spółdzielni oraz inne osoby posiadające prawo do lokali w nieruchomości/budynkach, których ankieta dotyczy;
 - 3) ewentualne przedstawienie propozycji pytań;
 - 4) imiona i nazwiska osób wnioskujących wraz z podpisami;
 - 5) wskazanie osoby/osób do kontaktu;
 - 6) wskazanie sposobu przekazania/publikacji wyników ankiety.
4. Podmioty wymienione w § 5 pkt.1 ppkt.2-3 podejmują decyzję o przeprowadzeniu ankiety w głosowaniu, większością głosów członków danego organu uczestniczących w głosowaniu, w obecności minimum połowy członków. Rada Nadzorcza SBM „Merkury”/Rada Osiedla zobowiązane są do wcześniejszego zasięgnięcia opinii mieszkańców danego budynku, osiedla, nieruchomości w tematyce pytań ankiety (w tym organu reprezentującego mieszkańców).
5. Podmiot wymieniony w § 5 pkt.1 ppkt.1 podejmuje decyzję o przeprowadzeniu ankiety w głosowaniu, większością głosów członków uczestniczących w głosowaniu. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu lub osoby go zastępującej. Zarząd zobowiązany jest do wcześniejszego

zasięgnięcia opinii mieszkańców danego budynku, osiedla, nieruchomości (w tym organu reprezentującego mieszkańców), jeśli tematyka pytań ankiety dotyczy spraw danego budynku, osiedla, nieruchomości.

6. Ostateczna treść pytań każdej ankiety dotyczącej spraw danego osiedla, nieruchomości musi zostać uzgodniona pomiędzy wnioskującymi a organem, do którego kierowany jest wniosek tj. Zarządem/Radą Nadzorczą.
7. Obydwie strony (strona wnioskująca i Zarząd) mogą zwrócić się do Rady Nadzorczej o mediację w sprawie zakresu i pytań ankiety. Rada Nadzorcza zaprasza strony, które wspólnie (w obecności Rady Nadzorczej) ustalają treść pytań. W przypadku niemożności uzyskania porozumienia stron w temacie treści pytań dopuszczalne jest przeprowadzenie ankiety pod warunkiem podania dokładnej informacji (w części informacyjnej ankiety) o występujących rozbieżnościach. Decyzja Rady Nadzorczej w temacie zakresu i pytań ankiety jest ostateczna. Decyzja zapada w wyniku głosowania. Przy równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego.
8. Zarząd, przed rozpoczęciem każdej ankiety, konsultuje z Radą Nadzorczą zamiar przeprowadzenia badania ankietowego, jego charakter oraz treść pytań ankiety.
9. Wnioski o przeprowadzenie ankiety kierowane są do Zarządu i/lub Rady Nadzorczej.
10. Treść ankiety musi zawierać część informacyjną oraz warianty odpowiedzi do wyboru przez osoby głosujące.
11. Ankiety mogą być przeprowadzane w celu uzyskania opinii na temat planowanych działań dotyczących całości spółdzielni lub spraw poszczególnych osiedli.
12. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia w jednym terminie i miejscu więcej niż jednej ankiety na kilka odrębnych tematów. W takim przypadku każda ankieta na dany temat musi zostać wydrukowana na oddzielnej kartce.
13. Za prawidłowe przeprowadzenie ankiety odpowiada Zarząd.

III. Uczestnicy ankiety

§ 6.

1. Każdy uczestnik może wziąć udział w danej ankiecie wyłącznie jeden raz.
2. Dane osobowe uczestników ankiety będą przetwarzane zgodnie z ustawą z dn. 29 sierpnia 1997 r. o *Ochronie danych osobowych*.
3. Administratorem danych jest Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury”, z siedzibą w Warszawie, przy Al. KEN 24.

IV. Przygotowanie, zasady wypełniania, tryb przeprowadzania, ogłaszania i zatwierdzania ankiet oraz tryb odwoławczy

§ 7.

1. Zarząd przygotowuje uzgodniony z zainteresowanymi druk ankiety i wyznacza osobę/osoby odpowiedzialne za jej przeprowadzenie.

2. Druk ankiety – opatrzony pieczęcią firmową spółdzielni – powinien zawierać następujące informacje:
 - 1) nazwę osiedla;
 - 2) adres lokalu/zamieszkania (jeśli wymagają tego warunki przeprowadzenia);
 - 3) wyjaśnienie na druku ankiety celu jej przeprowadzenia;
 - 4) pytanie (pytania) lub warianty (do wyboru) rozwiązania sprawy wynikające ze złożonego wniosku;
 - 5) czas trwania ankiety;
 - 6) sposób oraz ostateczny termin zwrotu wypełnionej ankiety;
 - 7) pouczenie o sposobie wypełnienia ankiety i ważności oddanych głosów.
3. Druk ankiety może być zadrukowany tylko jednostronnie.
4. Ankietę przeprowadzają wyznaczeni pracownicy spółdzielni zgodnie z zapisami niniejszego Regulaminu i stosownej uchwały Zarządu.
5. Zabrania się zlecania przeprowadzenia ankiety firmom zewnętrznym oraz firmom świadczącym usługi w nieruchomościach będących w zarządzie SBM Merkury.
6. Ankiety są przeprowadzane poprzez:
 - 1) dostarczenie druku ankiety do wszystkich skrzynek pocztowych znajdujących się w budynku/budynkach osiedla przez Administratora;
 - 2) dostarczenie druku ankiety listem poleconym do właścicieli, którzy podali inny adres korespondencyjny niż adres osiedla;
 - 3) poinformowanie wszystkich zainteresowanych, których dotyczy ankietą, w formie ogłoszeń wywieszonych na klatkach schodowych we wszystkich budynkach, których dotyczy ankietą.
7. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia ankiety w formie elektronicznej za pomocą portalu E-Moduł.
8. Informacja o przeprowadzanej ankiecie musi zostać umieszczona na stronie internetowej spółdzielni.
9. Czas trwania ankiety wynosi minimum 14 dni i liczy się od momentu dostarczenia ankiety do skrzynek pocztowych/wysłania listów poleconych. Możliwe jest wydłużenie czasu trwania ankiety, jednak nie może to być czas dłuższy niż cztery tygodnie.
10. Ankiety zbierane są:
 - 1) poprzez dostarczenie ankiety do sekretariatu spółdzielni (osobiście, mailem, pocztą);
 - 2) poprzez wrzucenie ankiety do zapieczętowanej skrzynki umieszczonej we wskazanym w ankiecie miejscu (osiedle, biuro spółdzielni, itp.);
 - 3) w inny sposób wskazany na druku ankiety.
11. Każdy lokal mieszkalny ma jeden głos, niezależnie od ilości użytkowników lub mieszkańców lokalu.
12. Jako ważne mogą zostać zaliczone wyłącznie złożone ankiet, spełniające kryteria niniejszego Regulaminu.
13. Ankiety podpisane przez osoby trzecie, np. osoby wynajmujące mieszkanie, członków rodzin i inne osoby – są nieważne.
14. Zwrócona, niewypełniona ankietą jest nieważna.
15. Wyniki ankiet (z zastrzeżeniem zapisów § 7 pkt. 16) są ważne niezależnie od liczby złożonych ankiet. Za wybraną uznaje się tę odpowiedź, która otrzymała największą liczbę głosów spośród ważnych ankiet.
16. Możliwe jest inne ustalenie zasad ważności ankiety niż zapisy § 7 pkt. 15. Zasady dotyczące ważności ankiety muszą wtedy zostać określone przed rozpoczęciem ankiety, a stosowna informacja musi znaleźć się na druku ankiety.

§ 8.

1. W przypadku, gdy ankieta polega na uzyskaniu odpowiedzi pozytywnej lub negatywnej na postawione pytanie – ankietowany powinien zaznaczyć wyraz „tak” lub „nie”.
2. W przypadku, gdy ankieta dotyczy wyboru jednego lub kilku wariantów – ankietowany powinien zaznaczyć numer wybranego przez siebie wariantu.

§ 9.

1. Przed upływem terminu zwrotu ankiet Zarząd powołuje Komisję, która dokonuje zliczenia oddanych głosów. Komisja powinna składać się minimum z dwóch osób. W przypadku ankiet wnioskowanych przez podmioty określone w § 5 pkt.1 ppkt.2-5, w powołanej Komisji może zasiadać przedstawiciel ww. – 613 50 podmiotów, jeśli taki wniosek uczestnictwa zostanie zgłoszony przed powołaniem Komisji.
2. Powołana Komisja:
 - 1) dokonuje szczegółowej weryfikacji danych uczestników, jeśli wymagają tego warunki ankiety;
 - 2) podlicza oddane w trakcie ankiety głosy;
 - 3) sporządza Protokół z wykonanych czynności.Wyniki przeprowadzonej ankiety przedkładane są do wiadomości Zarządowi i Radzie Nadzorczej w ciągu 7 dni od daty zakończenia ankiety.
3. W ciągu 7 dni od daty zakończenia ankiety, informacja o wynikach ankiety musi zostać:
 - 1) przekazana pisemnie osobie wskazanej w § 5 pkt. 3 ppkt.5;
 - 2) podana do wiadomości uczestników poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń;
 - 3) ogłoszona na stronie internetowej spółdzielni oraz w portalu E-Modul.
4. Powiadomienie o wynikach ankiety powinno zawierać:
 - 1) wyniki ankiety;
 - 2) ilość osób głosujących na poszczególne opcje;
 - 3) ilość osób, która wzięła udział w głosowaniu;
 - 4) ilość oddanych głosów ważnych;
 - 5) ilość oddanych głosów nieważnych.
5. Uczestnicy ankiety oraz osoby trzecie nie mają wglądu do danych osobowych uczestników ankiety oraz dokumentów opracowanych przez Komisję dotyczących przeprowadzonej ankiety.
6. Zapisy § 9 pkt. 5 nie dotyczą członków urzędującej Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników spółdzielni obsługujących ankietę oraz Komisji zliczającej głosy.
7. Wyniki ankiety stają się podstawą dalszego działania jeśli w ciągu 14 dni od daty ich ogłoszenia nie wpłyną protesty uczestników odnośnie sposobu i trybu przeprowadzenia ankiety. W przypadku wpłynięcia protestów, nie można stosować danych wynikających z ankiety do momentu rozpatrzenia wszystkich protestów przez uprawnione organy.
8. Kolejne ankiety dotyczące takiego samego zagadnienia mogą zostać przeprowadzone dopiero po upływie 6 miesięcy licząc od daty najstarszej uchwały ww. organów spółdzielni.
9. Dokumentacja dotycząca przeprowadzonej ankiety jest archiwizowana i przechowywana w spółdzielni.

10. Formularze ankiet przechowywane są przez okres minimum 6 miesięcy, licząc od daty sporządzenia Protokołu wymienionego w § 9 ust.2 pkt.3. Po okresie przechowywania formularze są trwale niszczone w sposób uniemożliwiający ich odtworzenie. Za prawidłowe zniszczenie formularzy ankiet odpowiada Zarząd.

§ 10.

1. Uczestnikowi ankiety przysługuje prawo odwołania się od wyników ankiety do Zarządu i/lub Rady Nadzorczej w ciągu 7 dni od daty ogłoszenia wyników ankiety.
2. W przypadku uznania odwołania przez Zarząd i Radę Nadzorczą, ankieta zostaje powtórzona w terminie 1 miesiąca od daty uznania zasadności odwołania, jeśli wnioskodawca nadal podtrzymuje swój wniosek.

V. Postanowienia końcowe

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd i/lub Rada Nadzorcza, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 12.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

**Uchwała Nr /2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 11.06.2018 r.**

**w sprawie: z wniosku członków Spółdzielni o uchylenie Uchwał: Nr 36/2017,
Nr 37/2017,38/2017 Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z dnia 23.10.2017 r.**

Działając na podstawie § 58 ust. 4 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

1. Uchyla się następujące uchwały Rady Nadzorczej:
 - a) Uchwałę Nr 36/2017 z dnia 23.10.2017 r.
 - b) Uchwałę Nr 37/2017 z dnia 23.10.2017 r.
 - c) Uchwałę Nr 38/2017 z dnia 23.10.2017 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**