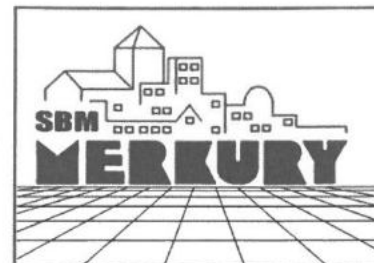


**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO – MIESZKANIOWA**  
**02-797 Warszawa Al. KEN 24**  
**NIP 526-16-63-044, REGON 006472830**

Sekretariat: 22 641-09-01; fax: 22 641-57-85; e-mail: biuro@sbm-merkury.pl; Dział Sprzedaży: 22 643-90-67; e-mail: sprzedaz@sbm-merkury.pl; Dział Prawny: 22 643-01-21; e-mail: dzial.prawny@sbm-merkury.pl; Zakład Inwestycji: 22 641-32-57; e-mail: inwestycje@sbm-merkury.pl; Dział Eksploatacji: 22 643-61-21; e-mail: eksploatacja@sbm-merkury.pl; Dział Finansowy: 22 641-57-24; e-mail: ksiegowosc@sbm-merkury.pl



Warszawa, dnia 21.05.2024 r.

SBM/ ~~957~~..... /2024/PM

**ZAWIADOMIENIE**

Stosownie do postanowień § 46 ust. 1 oraz § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się **w dniu 17.06.2024 r. o godz. 17<sup>00</sup>** przy ul. Jasnej 1 w Warszawie, sala konferencyjna im. Stanisława Wojciechowskiego nr 403, IV piętro.

**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 rok 2023.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2023.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2023.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023.
9. Podjęcie uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SBM „Merkury”.
11. Podjęcie uchwały w sprawie określenia Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024-2026.
12. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru jednego członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu SBM „Merkury”.
14. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.
15. Zamknięcie obrad.

**ZARZĄD SBM „Merkury”**

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Merkury”  
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych  
Główny Księgowy  
mgr Renata Zwoiak  
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury”  
Prezes Zarządu  
mgr Urszula Kuźmicz

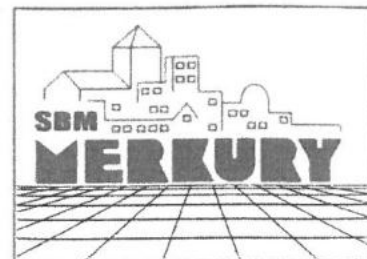
- Informujemy, że od dnia 31.05.2024 r. dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej [www.sbm-merkury.pl](http://www.sbm-merkury.pl) sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z ww. dokumentami.
- Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej, projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad WZ powinny być zgłoszone pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni), w terminie do 03.06.2024 r.
- Poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni) nie później niż do dnia 13.06.2024 r.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni bądź ich pełnomocnicy.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

# SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO – MIESZKANIOWA

02-797 Warszawa Al. KEN 24

NIP 526-16-63-044, REGON 006472830

Sekretariat: 22 641-09-01; fax: 22 641-57-85; e-mail: biuro@sbm-merkury.pl; Dział Sprzedaży: 22 643-90-67; e-mail: sprzedaz@sbm-merkury.pl; Dział Prawny: 22 643-01-21; e-mail: dzial.prawny@sbm-merkury.pl; Zakład Inwestycji: 22 641-32-57; e-mail: inwestycje@sbm-merkury.pl; Dział Eksploatacji: 22 643-61-21; e-mail: eksploatacja@sbm-merkury.pl; Dział Finansowy: 22 641-57-24; e-mail: ksiegowosc@sbm-merkury.pl



SBM/ 997 /2024/PM

Warszawa, dnia 28.05.2024 r.

## ZAWIADOMIENIE - ROZSZERZENIE

Stosownie do postanowień § 46 ust. 1 oraz § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się **w dniu 17.06.2024 r. o godz. 17<sup>00</sup>** przy ul. Jasnej 1 w Warszawie, sala konferencyjna im. Stanisława Wojciechowskiego nr 403, IV piętro.

**W związku z wnioskiem Członków zgłoszonym w trybie § 46 ust. 5 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” informuje o rozszerzonym porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Merkury”:**

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 rok 2023.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2023.
7. Informacja Zarządu SBM „Merkury” nt. podejmowanych i planowanych przedsięwzięć w celu ograniczenia kosztów działania SBM „Merkury” oraz opłat ponoszonych przez jej Członków.
8. Informacja Zarządu SBM „Merkury” nt. inwestycji Sikorskiego 7, obejmująca w szczególności aktualny status inwestycji, w tym realizacji zawartych w związku z nią umów, podsumowanie wszystkich dotychczas poniesionych kosztów wraz z wyliczeniem rentowności inwestycji oraz ewentualne przyszłe koszty i roszczenia wobec Spółdzielni.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2023.
10. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023.
11. Podjęcie uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SBM „Merkury”.
13. Podjęcie uchwały w sprawie określenia Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024-2026.
14. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru jednego członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu SBM „Merkury”.
16. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.
17. Powołanie komisji ds. przygotowania projektu zmian w Statucie SBM „Merkury” oraz wybór członków tej komisji.
18. Sprawy bieżące – dyskusja.
19. Zamknięcie obrad.

### ZARZĄD SBM „Merkury”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Merkury”  
V-ce Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych  
Główny Księgowy  
mgr Renata Ziwiak  
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury”  
Prezes Zarządu  
mgr Urszula Kuźmicz

- Informujemy, że od dnia 31.05.2024 r. dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej [www.sbm-merkury.pl](http://www.sbm-merkury.pl) sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z ww. dokumentami.
- Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej, projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad WZ powinny być zgłoszone pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni), w terminie do 03.06.2024 r.
- Poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni) nie później niż do dnia 13.06.2024 r.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni bądź ich pełnomocnicy.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

Grażyna Szajgin

ul. Dembego 8A/

Marek Zawacki

ul. Dembego 8/

Warszawa, dnia 20 maja 2024 r.

PM  
[Signature]

|                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa<br>"MERKURY"<br>02-797 Warszawa, Al. KEN 24<br>WPŁYNĘŁO<br><br>2024 -05- 22<br><br>ilość załączników .....<br>L. dz. 462/24 podpis [Signature] |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Zarząd

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Merkury” w Warszawie

Na podstawie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 i 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 46 ust. 5 Statutu SBM „Merkury”, zgłaszamy żądanie zamieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” w 2024 r. następujących spraw:

1. Informacja Zarządu SBM „Merkury” na temat inwestycji Sikorskiego 7, obejmująca w szczególności aktualny status inwestycji, w tym realizacji zawartych w związku z nią umów, podsumowanie wszystkich dotychczas poniesionych kosztów wraz z wyliczeniem rentowności inwestycji oraz ewentualne przyszłe koszty i roszczenia wobec Spółdzielni.
2. Informacja Zarządu SBM „Merkury” na temat podejmowanych i planowanych przedsięwzięć w celu ograniczenia kosztów działania SBM „Merkury” oraz opłat ponoszonych przez jej członków.
3. Powołanie Komisji ds. przygotowania projektu zmian w Statucie SBM „Merkury” oraz wybór członków tej komisji.
4. Sprawy bieżące – dyskusja.

Jednocześnie zgłaszamy projekt uchwały Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” w sprawie powołania Komisji ds. przygotowania zmian w Statucie SBM „Merkury”.

Projekt uchwały wraz z listą popierających go członków SBM „Merkury” w załączeniu.

Grażyna Szajgin  
Marek Zawacki

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO – MIESZKANIOWA**  
**02-797 Warszawa Al. KEN 24**  
**NIP 526-16-63-044, REGON 006472830**

Sekretariat: 22 641-09-01; fax: 22 641-57-85; e-mail: biuro@sbm-merkury.pl; Dział Sprzedaży: 22 643-90-67; e-mail: sprzedaz@sbm-merkury.pl; Dział Prawny: 22 643-01-21; e-mail: dzial.prawny@sbm-merkury.pl; Zakład Inwestycji: 22 641-32-57; e-mail: inwestycje@sbm-merkury.pl; Dział Eksploatacji: 22 643-61-21; e-mail: eksploatacja@sbm-merkury.pl; Dział Finansowy: 22 641-57-24; e-mail: ksiegowosc@sbm-merkury.pl



SBM/ 1037 /2024/PM

Warszawa, dnia 03.06.2024 r.

**ZAWIADOMIENIE – ROZSZERZENIE II**

Stosownie do postanowień § 46 ust. 1 oraz § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się **w dniu 17.06.2024 r. o godz. 17<sup>00</sup>** przy ul. Jasnej 1 w Warszawie, sala konferencyjna im. Stanisława Wojciechowskiego nr 403, IV piętro.

**W związku z wnioskami Członków zgłoszonymi w trybie § 46 ust. 5 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” informuje o rozszerzonym porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Merkury”:**

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Przedstawienie Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za rok 2023 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie.
6. Przedstawienie Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2023 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie.
7. Informacja Zarządu SBM „Merkury” nt. podejmowanych i planowanych przedsięwzięć w celu ograniczenia kosztów działania SBM „Merkury” oraz opłat ponoszonych przez jej Członków.
8. Informacja Zarządu SBM „Merkury” nt. inwestycji Sikorskiego 7, obejmująca w szczególności aktualny status inwestycji, w tym realizacji zawartych w związku z nią umów, podsumowanie wszystkich dotychczas poniesionych kosztów wraz z wyliczeniem rentowności inwestycji oraz ewentualne przyszłe koszty i roszczenia wobec Spółdzielni.
9. Przedstawienie Sprawozdania finansowego za rok 2023 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie.
10. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023.
11. Podjęcie uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SBM „Merkury”.
13. Przedstawienie Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024-2026 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie.
14. Odwołanie Pana Pawła Forysia z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury” – przyjęcie uchwały w tej sprawie.
15. Odwołanie Pana Andrzeja Krystosiaka z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury” – przyjęcie uchwały w tej sprawie.
16. Odwołanie Pani Magdaleny Stelmach z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury” – przyjęcie uchwały w tej sprawie.
17. Wybory do Rady Nadzorczej SBM „Merkury”, celem uzupełnienia jej składu do liczby członków określonej w Statucie SBM „Merkury” oraz Uchwale nr 4/2022 Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” z dnia 26.09.2022 r. w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej SBM „Merkury” wybieranych na kadencję 2022-2025.
18. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany Statutu SBM „Merkury”.
19. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.
20. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Komisji ds. przygotowania projektu zmian w Statucie SBM „Merkury” oraz wybór członków tej Komisji.
21. Sprawy bieżące – dyskusja.
22. Zamknięcie obrad.

**ZARZĄD SBM „Merkury”**  
Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
"MERKURY" "MERKURY"  
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych Prezes Zarządu  
Główny Księgowy  
mgr Renata Ziwiak mgr Urszula Kuźmicz

Grażyna Szajgin

ul. Dembego 8A

Marek Zawacki

ul. Dembego 8

PM  
31.05.24  
Warszawa, dnia 29 maja 2024 r.

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa |        |
| 02-757 Warszawa                     |        |
| W P L                               |        |
| 2024-05-31                          |        |
| ilość załączników                   |        |
| L. dz. 1025/24                      | podpis |

Zarząd

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Merkury” w Warszawie

Na podstawie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 i 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 46 ust. 5 Statutu SBM „Merkury”, zgłaszamy żądanie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” w dniu 17 czerwca 2024 r. następujących punktów:

1. „Przedstawienie Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za rok 2023 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie”, w miejsce dotychczasowego punktu 5. rozszerzonego porządku obrad z dnia 28 maja 2024 r.
2. „Przedstawienie Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2023 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie”, w miejsce dotychczasowego punktu 6. rozszerzonego porządku obrad z dnia 28 maja 2024 r.
3. „Przedstawienie Sprawozdania finansowego SBM „Merkury” za rok 2023 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie”, w miejsce dotychczasowego punktu 9. rozszerzonego porządku obrad z dnia 28 maja 2024 r.
4. „Przedstawienie Kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2024-2026 – dyskusja i podjęcie uchwały w tej sprawie”, w miejsce dotychczasowego punktu 13. rozszerzonego porządku obrad z dnia 28 maja 2024 r.

Jednocześnie wnosimy autopoprawkę do zgłoszonego w punkcie 3. naszego pisma z dnia 20 maja 2024 r. (zarejestrowanego w dniu 22 maja 2024 r. pod l.dz. 963/24) żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia sprawy powołania Komisji statutowej, ujętego w punkcie 17 rozszerzonego porządku obrad z dnia 28 maja 2024 r., i nadanie temu żądaniu następującego brzmienia:

„Podjęcie uchwały w sprawie powołanie Komisji ds. przygotowania projektu zmian w Statucie SBM „Merkury” oraz wybór członków tej Komisji.”

Grażyna Szajgin  
Marek Zawacki

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
"MERKURY"  
02-797 Warszawa, Al. KEN 24  
WPŁYNĘŁO  
2024 -05- 31  
ilość załączników .....  
L. dz. 1024/24.. podpis .....

PM  
31.05.24  
Spółdzielnia

Warszawa, dnia 29 maja 2024 r.

Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury”  
w Warszawie

My niżej podpisani członkowie SBM „Merkury”, działając na podstawie § 46 ust. 5 Statutu SBM „Merkury”, zgłaszamy żądanie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” w dniu 17 czerwca 2024 r. następujących spraw:

1. Odwołanie Pana Pawła Forysia z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury” – przyjęcie uchwały w tej sprawie.
2. Odwołanie Pana Andrzeja Krystosiaka z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury” – przyjęcie uchwały w tej sprawie.
3. Odwołanie Pani Magdaleny Stelmach z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury” – przyjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Wybory do Rady Nadzorczej SBM „Merkury”, celem uzupełnienia jej składu do liczby członków określonej w Statucie SBM „Merkury”.

Stosownie do powyższego, zgłaszamy następujące projekty uchwał Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” z dnia 17 czerwca 2024 r.:

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie odwołania Pana Pawła Forysia z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie odwołania Pana Andrzeja Krystosiaka z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie odwołania Pani Magdaleny Stelmach z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

W załączeniu projekty wyżej wymienionych uchwał wraz z listami członków SBM „Merkury” popierających te uchwały.

Aneta Lebioda-Palenik, Dembego 8A m. [REDACTED], U-LA  
Renata Zak, ul. Żuraby 6 m. [REDACTED] 02-796 AL-LA  
Gorzo Sojka, ul. Dembego 8A m. [REDACTED]  
Ewa Litka, Dembego 3 m. [REDACTED]  
Magdalena Stelmach, Polnej 10 m. [REDACTED]  
Dariusz Dumała, Dembego 8 m. [REDACTED]

Sławomir Kotewicz  
Al. KEN 21  
Warszawa

PM  


Warszawa 2024-05-31

Do Zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie

Na podstawie § 46. ust. 5 Statutu SBM „Merkury” zgłaszam żądanie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się w dniu 17.06.2024 następującej sprawy:

Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu SBM „Merkury” w zakresie § 53.

W związku z powyższym zgłaszam projekt uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” z dnia 17.06.2024 i proszę o przygotowanie pod względem formalnym w związku z art. 8<sup>3</sup>.1 pkt 13. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W załączeniu projekt wyżej wymienionej uchwały oraz lista Członków Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” popierających ten projekt.

Z poważaniem



Sławomir Kotewicz

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa<br>"MERKURY" |              |
| 02-797 Warszawa, Al. KEN 24                      |              |
| WPŁYNĘŁO                                         |              |
| 2024 -06- 03                                     |              |
| ilość załączników .....                          |              |
| L. dz. 1027/24                                   | podpis ..... |



-projekt-

**Uchwała Nr /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za rok 2023.**

Działając na podstawie § 45 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 2023.

**§ 2**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za rok 2023 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 rok 2023.**

**Warszawa, 20.05.2024 r.**

Rada Nadzorcza, zgodnie z §54 Statutu SBM Merkury, w związku z artykułem 44 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminem obowiązującym w SBM Merkury, nadzorowała działalność Spółdzielni oraz pełniła funkcje kontrolne. Zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni, Rada Nadzorcza swoje zadania i obowiązki odnosiła głównie do działalności Zarządu SBM Merkury.

W dniu 26.09.2022 roku Walne Zgromadzenie SBM Merkury, Uchwałą nr 5/2022, powołało w skład Rady Nadzorczej następujące osoby:

1. Urszula Kuźmich
2. Andrzej Krystosiak
3. Wojciech Grabowski
4. Paweł Foryś
5. Krzysztof Sobiech
6. Magdalena Stelmach
7. Mariola Frontczak

W dniu 27.09.2022 Rada Nadzorcza, Uchwałą nr 15/2022, dokonała wyboru Prezydium w składzie:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Urszula Kuźmich    | - Przewodnicząca |
| 2. Andrzej Krystosiak | - Zastępca       |
| 3. Wojciech Grabowski | - Sekretarz      |

W tym samym dniu, Uchwałą nr 16/2022, dokonany został wybór składów Komisji:

- Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych Rady Nadzorczej SBM Merkury:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Magdalena Stelmach | - Przewodnicząca |
| 2. Andrzej Krystosiak |                  |
| 3. Mariola Frontczak  |                  |
| 4. Krzysztof Sobiech  |                  |
| 5. Urszula Kuźmich    |                  |

- Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych Rady Nadzorczej SBM „Merkury”:

1. Paweł Foryś - Przewodniczący

2. Andrzej Krystosiak

3. Wojciech Grabowski

4. Urszula Kuźmich

W roku sprawozdawczym, Rada Nadzorcza SBM Merkury pracowała w pełnym, niezmienionym składzie, od dnia 01.01.2023 roku do dnia 10.10.2023 roku.

W okresie sprawozdawczym najważniejszymi sprawami były:

1. Zbycie nieruchomości przy Al. gen. W. Sikorskiego 7 w Warszawie, na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 26.09.2022 roku, z uwzględnieniem długotrwałego procesu negocjacji z podmiotami zainteresowanymi nabyciem rozpoczętej inwestycji.
2. Rozliczenie z Generalnym Wykonawcą i Podwykonawcami inwestycji przy Sikorskiego 7 z udziałem Nadzorcy Układu (Generalny Wykonawca F.B.I. Tasbud S.A. wszczął postępowanie restrukturyzacyjne - układowe).
3. Walne Zgromadzenie SBM Merkury w dniu 26.06.2023 roku.
4. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej i wybór prezesa Zarządu SBM Merkury.

Dodatkowe informacje nt. dwóch pierwszych punktów zawarte są w Sprawozdaniu Zarządu.

W dniu 26.06.2023 roku Walne Zgromadzenie SBM Merkury, w związku z brakiem uzyskania absolutorium przez prezesa Zarządu, podjęło decyzję o przerwie w obradach i kontynuowaniu ich w późniejszym terminie, jednakże nie wcześniej niż 15.09.2023 roku i nie później niż 15.10.2023 roku.

Wznowienie obrad nastąpiło w dniu 09.10.2023 roku. W wyniku głosowania Walne Zgromadzenie SBM Merkury podjęło Uchwałę nr 5/2023 w sprawie odwołania prezesa Zarządu, pana Mariana Grzybczaka.

Uwzględniając powyższe, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zwołaniu posiedzenia w dniu 10.10.2023 roku. Na posiedzeniu tym podjęto Uchwałę nr 10/2023 o oddelegowaniu członka RN do czasowego pełnienia funkcji prezesa Zarządu SBM Merkury. Członkiem tym została Przewodnicząca RN, pani Urszula Kuźmich.

W wyniku powyższego zmianie uległy składy osobowe Prezydium RN i poszczególnych Komisji.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2023 wybrano Prezydium w składzie:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Wojciech Grabowski | - Przewodniczący |
| 2. Andrzej Krystosiak | - Zastępca       |
| 3. Mariola Frontczak  | - Sekretarz      |

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2023 został określony skład osobowy:

- Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Magdalena Stelmach | - Przewodnicząca |
| 2. Andrzej Krystosiak |                  |
| 3. Mariola Frontczak  |                  |
| 4. Krzysztof Sobiech  |                  |
| 5. Wojciech Grabowski |                  |

- Komisji ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Paweł Foryś        | - Przewodniczący |
| 2. Andrzej Krystosiak |                  |
| 3. Wojciech Grabowski |                  |

W dniu 13.11.2023 roku Rada Nadzorcza SBM Merkury podjęła decyzję o rozpisaniu konkursu na stanowisko prezesa Zarządu. W wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego, Uchwałą nr 15/2023 z dnia 04.12.2023 roku, prezesem Zarządu została wybrana pani Urszula Kuźmich.

W okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń (w tym dwa niepłatne, zwołane w trybie nadzwyczajnym), na których podjęto 15 uchwał. Ważniejsze z nich to:

- uchwalenie planu gospodarczego na rok 2023,
- kontrola procesu inwestycyjnego inwestycji Sikorskiego 7,
- nowelizacja Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali,

- nowelizacja Regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych, zarządzanych przez SBM Merkury,
- uchwalenie korekty planu remontów na rok 2023,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu SBM Merkury z działalności za rok 2022,
- przyjęcie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022,
- udział z głosem doradczym w przetargach dotyczących prac remontowych.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolowała działalność Spółdzielni poprzez weryfikację otrzymywanych od Zarządu informacji na temat:

- okresowych wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- prawidłowości wyliczeń stawek opłat eksploatacyjnych,
- sposobu i jakości wykonanych remontów w osiedlach,
- kondycji ekonomicznej osiedli w zakresie eksploatacji i remontów,
- wniosków składanych do Spółdzielni oraz sposobu ich załatwiania.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej Zarząd składał Radzie ustne i pisemne sprawozdania z bieżącej działalności, które stanowiły podstawę do wydawania zaleceń i zobowiązań kierowanych do Zarządu.

W okresie sprawozdawczym, zgodnie ze Sprawozdaniem Finansowym, Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę brutto w wysokości 2 585 609,66 zł.

Przychody ogółem wyniosły 23 447 788,98 zł., a koszty ukształtowały się na poziomie 20 374 180,68 zł.

Na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia wypracowała, po opodatkowaniu, zysk netto 2 200 061,66 zł. oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM w wysokości 487 998,64 zł.

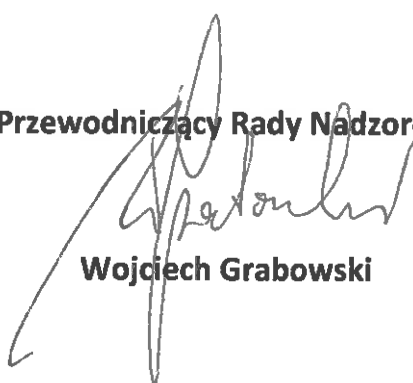
W roku sprawozdawczym wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 2 810 419,13 zł.

W roku 2023 do wiadomości Rady Nadzorczej wpłynęły 34 pisma, oraz 1 wniosek Członka Spółdzielni, złożony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.06.2023 roku. Powyższe pisma/wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z zapisami Statutowymi.

Rada Nadzorcza SBM Merkury pozytywnie ocenia działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe.

Mając powyższe na uwadze, RN wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za rok 2023:

- Pani Prezes Zarządu - Urszuli Kuźmich – za okres 10.10.2023 - 31.12.2023 roku.
- Pani Wiceprezes Zarządu - Renacie Zwolak.

  
**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Wojciech Grabowski**

-projekt-

**Uchwała Nr   /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2023.**

Działając na podstawie § 45 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 za rok 2023.

**§ 2**

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2023 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 2023**

## **I. Wstęp**

W roku sprawozdawczym za 2023 r. Zarząd pełnił swoje funkcje, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

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, zagadnienia prawne związane z nabywaniem i przenoszeniem własności nieruchomości, obsługa organów Spółdzielni.

Funkcję Prezesa Zarządu do dnia 09.10.2023 r. sprawował Pan Marian Grzybczak. W dniu 09.10.2023 r. Walne Zgromadzenie podjęło Uchwałę nr 5/2023 w sprawie odwołania Prezesa Zarządu. W związku z powyższym Rada Nadzorcza w dniu 10.10.2023 r. wyznaczyła do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Panią Urszulę Kuźmich. W dniu 04.12.2023 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego dokonała wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu SBM „Merkury” Pani Urszuli Kuźmich.

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 nieruchomości, 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.

## **II. Stan organizacyjny – prawny**

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła 1255 członków, zarządzała 16 nieruchomościami z liczbą 1478 lokali (mieszkalnych, usługowych) i miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, ostatnio znowelizowany w roku 2018 oraz wewnętrzne uregulowania – regulaminy uchwalone odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 5 Postanowień i 25 Uchwał regulujących działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

## **III. Realizacja planu gospodarczego**

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2023 r. przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 6/2023 z dnia 22.05.2023 r. został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni w 2023 r. zamknęły się kwotami:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| -Nakłady inwestycyjne                | 9 mln 424 tys. zł  |
| -Koszty działalności eksploatacyjnej | 17 mln 580 tys. zł |
| -Wydatki remontowe                   | 2 mln 810 tys. zł  |
| -Wynik finansowy brutto              | 2 mln 585 tys. zł  |

#### IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ubiegły

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 26.06.2023 r. W związku z wnioskiem o przerwanie obrad WZ i kontynuowanie obrad w późniejszym terminie, obrady Walnego Zgromadzenia były kontynuowane w dniu 09.10.2023 r. W trakcie Walnego Zgromadzenia zgłoszono dwa wnioski. Odpowiedzi w sprawie zgłoszonych wniosków zostały udzielone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

#### V. Działalność eksploatacyjna i remontowa

##### 1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 16 nieruchomościami w zasobach własnych o łącznej powierzchni 90 355,0 m<sup>2</sup>.

W roku 2023 przychody z opłat eksploatacyjnych wyniosły 18 mln 068 tys. zł i wzrosły o 5 mln 119 tys. zł tj. 40% w stosunku do r. ub. (w 2022 było 12 mln 949 tys. zł).

Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły 17 mln 580 tys. zł i wzrosły o 2 mln 819 tys. zł tj. 19% (w 2022 było 14 mln 761 tys. zł).

Na wzrost kosztów największy wpływ miały wzrosty cen ciepła, gazu koszty ogrzewania i ciepłej wody wzrosły o ponad 1 mln 592 tys. zł tj. 37 % oraz energii elektrycznej o 490 tys. zł tj. 143 % wraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę wzrosły koszty ochrony o 302 tys. zł tj. 19%. Równocześnie powyższe kwoty uwzględniają rekompensatę kosztów w wysokości 1 mln 43 tys. zł uzyskaną przez Spółdzielnię w ramach programu „Ciepło z rekompensatą”.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2023 r. wyniosły ogółem 339 808,62 zł. Wskaźnik zaległości wyniósł 1,88 % przychodów rocznych (w roku ub. wynosił 1,70 %), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym stanowią 37 396,64 zł (w roku ub. 58 564 zł).

Spółdzielnia systematycznie monitoruje zaległości poprzez kontakty e-mailowe, telefoniczne, wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe. Zarząd pozytywnie rozpatrywał podania o rozłożenie zaległości na raty, które były spłacane wraz z odsetkami.

**Przychody, koszty i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zaległości na poszczególnych budynkach wynoszą:**

| L.P. | BUDYNEK                                     | PRZYCHODY GZM<br>ZA OKRES<br>I-XII 2023 | KOSZTY<br>GZM ZA OKRES<br>I-XII 2023 | WYNIK GZM ZA<br>OKRES<br>I-XII 2023 | ZALEGŁOŚCI<br>GZM<br>31.12.2023 r. | % WSKAŹNIK<br>ZALEGŁOŚCI<br>DO PRZYCHOD.<br>ZA ROK |
|------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.   | 2.                                          | 3.                                      | 4.                                   | 5.                                  | 6.                                 | 7. (k.6/k.3)                                       |
| 1.   | Gościeradowska 13                           | 374 600,46                              | 367 091,29                           | 7 509,17                            | 10 258,96                          | 2,74                                               |
| 2.   | Piotra Skargi 11                            | 1 337 128,44                            | 1 308 421,31                         | 28 707,13                           | 18 847,19                          | 1,41                                               |
| 3.   | Polnej Róży 2/4                             | 1 142 049,98                            | 1 103 232,08                         | 38 817,90                           | 42 458,80                          | 3,72                                               |
| 4.   | Polnej Róży 1                               | 2 912 120,49                            | 2 797 097,96                         | 115 022,53                          | 53 430,25                          | 1,83                                               |
| 5.   | Batalionu Włochy 11                         | 625 363,74                              | 614 951,63                           | 10 412,11                           | 24 893,24                          | 3,98                                               |
| 6.   | KEN 21                                      | 1 754 634,24                            | 1 679 659,53                         | 74 974,71                           | 33 966,58                          | 1,94                                               |
| 7.   | Zoltana Baló 6 i 8                          | 539 684,67                              | 538 103,53                           | 1 581,14                            | 6 311,38                           | 1,17                                               |
| 8.   | Dembego / Zaruby                            | 2 101 781,39                            | 2 072 711,48                         | 29 069,91                           | 34 567,64                          | 1,64                                               |
| 9.   | Dembego 8                                   | 890 287,09                              | 887 054,57                           | 3 232,52                            | 8 426,36                           | 0,95                                               |
| 10.  | Wańkowicza 7/KEN 24                         | 1 521 463,45                            | 1 488 163,95                         | 33 299,50                           | 23 552,10                          | 1,55                                               |
| 11.  | Bohaterów Września 3                        | 1 392 291,95                            | 1 344 397,37                         | 47 894,58                           | 30 885,81                          | 2,22                                               |
| 12.  | KEN 20A                                     | 1 054 732,20                            | 1 044 126,36                         | 10 605,84                           | 20 107,40                          | 1,91                                               |
| 13.  | Wańkowicza 7A/KEN 24A                       | 243 701,41                              | 232 519,16                           | 11 182,25                           | 5 701,87                           | 2,34                                               |
| 14.  | Handlowa 34/Szczep. 1, 1A                   | 1 304 956,54                            | 1 283 949,60                         | 21 006,94                           | 17 656,64                          | 1,35                                               |
| 15.  | Dembego 8A                                  | 535 407,29                              | 505 187,66                           | 30 219,63                           | 6 350,23                           | 1,19                                               |
| 16.  | Wrzeciono 47B                               | 338 737,63                              | 314 274,85                           | 24 462,78                           | 2 394,17                           | 0,71                                               |
| 17.  | OGÓŁEM ZASOBY SBM                           | 18 068 940,97                           | 17 580 942,33                        | 487 998,64                          | 339 808,62                         | 1,88                                               |
| 18.  | Sprawy w egzekucji<br>komorniczej i sądowej |                                         |                                      |                                     | 37 396,64                          |                                                    |

## 2. REMONTY

Działalność remontową w 2023 r. Spółdzielnia zamknęła kwotą wydatków **2 810 419,13 zł**. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach oraz bieżących wpływów.

W 2023 r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – dokończenie remontu kotłowni- doposażenie w drugi piec wraz z wymianą wkładu kominowego, wymianę zasobnika c.w. w kotłowni, naprawę kotła gazowego wymianę ciepłomierzy w ramach legalizacji na odczyt zdalny;
2. **Al. Bohaterów Września 3** – wymianę instalacji wodnej w węźle c.o., wymianę falownika w dźwigu klatki I, przyklejenie odspojonych płytek gresowych na klatkach i w korytarzach, naprawę uszkodzonego ogrzewania podjazdu do garażu dolnego, zabezpieczenie barierą IR ogrodzenia i bramy p.poż. oraz rozbudowę systemu alarmowego od ul. Opaczewskiej, uszczelnienie przewodów wentylacyjnych, remont głównej rozdzielnicy elektrycznej w klatce III;
3. **ul. Dembego 3, 3A/Zaruby 6, 6A** – wymianę grzejników w budynkach Zaruby 6 i Zaruby 6A, remont pom. śmietników z wykonaniem wentylacji i wymianą drzwi, wymianę silników, pomp oleju oraz oleju w trzech dźwigach, naprawę i częściową wymianę systemu CCTV, wymianę odcinka odwodnienia liniowego na patio, podniesienie kostki w wejściu do kl. III bud. Dembego 3 oraz w wejściu do bud. Dembego 3A;
4. **ul. Dembego 8** – remont balkonów z wymianą izolacji i obróbek blacharskich, wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji, wymianę koryt odwadniających przy wjeździe do garażu wraz z wyprofilowaniem geometrii wjazdu;
5. **ul. Dembego 8A** – wymianę wodomierzy i legalizację ciepłomierzy, wymianę siłowników i zawiasów w bramie ogrodzeniowej, montaż rynny odprowadzającej wodę z tarasu;
6. **ul. Gościeradowska 13** – wymianę głównej tablicy elektrycznej sterującej elektryką i automatyką węzła, wykonanie prac remontowych w węźle cieplnym;
7. **ul. Handlowa 34/Szczepanika 1, 1A** – naprawę murków oporowych przy schodach na patio i ogrodzeniu, wymianę pompy Grundfos, wymianę ogranicznika prędkości liny w dźwigu;
8. **Al. KEN 20A** – remont płyt balkonowych z wymianą izolacji i obróbek blacharskich balkonów, remont automatyki węzła i wymiana pompy c.o., naprawę miejscowych uszkodzeń tynku w garażu, wymianę tachometru i płyty napędu drzwi wraz z silnikiem w dźwigu kl. I, likwidację przecieków z dachu, wymianę zaworu na ENTEX w hydroforii;
9. **Al. KEN 21** – oczyszczenie i mycie ściany północnej z glonów wraz z impregnacją, legalizację ciepłomierzy, wymianę uszczelniaczy i oleju w cylindrze dźwigu;
10. **ul. Piotra Skargi 11** – remont balkonów od str. zachodniej, remont automatyki węzła, przełożenie zapadniętej kostki brukowej na patio;
11. **ul. Polnej Róży 1** – izolację rur ciepłej wody i cyrkulacji w piwnicach, remont automatyki węzłów, zakup i montaż altany śmietnikowej, adaptację śmietnika przy stacji trafo na rowerownię, naprawę posadzki w garażu, wymianę przycisków elektrycznych na klatkach schodowych;
12. **ul. Polnej Róży 2/4** – modernizację instalacji elektrycznej w celu zastosowania jednego układu pomiarowego, wymianę głównej tablicy elektrycznej w węźle, wymianę obróbek blach. przy kominach, odwodnienie liniowe w garażu oraz usunięcie przecieków;
13. **ul. Wańkowicza 7** – naprawę tynku na policzkach schodów zewnętrznych do lokali użytkowych od strony ul. Wańkowicza, remont automatyki węzła, naprawę bramy p.poż., wymianę odcinka poziomu kanalizacyjnego w garażu, wymianę regulatora pogodowego automatyki c.w. i c.o. oraz siłownika w węźle cieplnym;
14. **ul. Wańkowicza 7A** – mycie elewacji z glonów ściany szczytowej od strony ul. Wańkowicza wraz z impregnacją;
15. **ul. Wrzeciono 47B** – naprawę w ramach gwarancji odspojonego tynku elewacji przy dachu oraz na parterze, wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji;

16. ul. Zoltana Baló 6, 8 – wymianę izolacji balkonów szt. 3 wraz z naprawą elewacji w budynku Z. Baló 8 od ul. Telekiego, malowanie antykorozyjne ogrodzenia i naprawę tynku na słupkach ogrodzenia, wymianę bocznych blach przy obróbce dachu, przegląd i czyszczenie kotłów gazowych.

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

W 2023 r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, instalacji gazowej, p. poż.

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

**Stan funduszy remontowych wg budynków w 2023 r. przedstawia się następująco:**

| L.p | Budynki               | stan na<br>01.01.2023 | Zwiększenia  | Wykorzystanie | stan na<br>31.12.2023 |
|-----|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| 1.  | Gościeradowska 13     | 355 069,04            | 76 052,73    | 24 079,86     | 407 041,91            |
| 2.  | Piotra Skargi 11      | 95 714,18             | 244 611,38   | 320 587,54    | 19 738,02             |
| 3.  | Polnej Róży 2/4       | 388 172,33            | 207 972,06   | 116 703,97    | 479 440,42            |
| 4.  | Polnej Róży 1         | 349 054,98            | 737 003,26   | 123 017,88    | 963 040,42            |
| 5.  | Batalionu Włochy 11   | 239 864,88            | 187 850,30   | 462 700,64    | -34 985,46            |
| 6.  | KEN 21                | 530 086,97            | 258 162,04   | 124 107,05    | 664 141,96            |
| 7.  | Zoltana Baló 6,8      | 233 537,67            | 131 607,48   | 130 678,41    | 234 466,74            |
| 8.  | Dembego / Zaruby      | 428 665,09            | 381 306,72   | 518 869,63    | 291 102,18            |
| 9.  | Dembego 8             | 417 588,35            | 142 869,41   | 405 532,81    | 154 924,95            |
| 10. | Wańkowicza 7          | 78 602,91             | 286 048,04   | 68 988,42     | 295 662,53            |
| 11. | Bohaterów Września 3  | 315 171,49            | 226 140,64   | 193 081,96    | 348 230,17            |
| 12. | Wańkowicza 7a         | 101 710,55            | 46 849,96    | 12 835,20     | 135 725,31            |
| 13. | KEN 20A               | 422 194,43            | 116 019,87   | 178 530,62    | 359 683,68            |
| 14. | Handlowa34/Szczep1,1A | 242 609,94            | 107 202,65   | 77 748,01     | 272 064,58            |
| 15. | Dembego 8A            | 8 113,35              | 36 798,12    | 39 152,48     | 5 758,99              |
| 16. | Wrzeciono 47B         | 39 566,23             | 21 592,08    | 25 228,73     | 35 929,58             |
|     | Ogółem budynki:       | 4 245 722,39          | 3 208 086,74 | 2 821 843,21  | 4 631 965,92          |
| 17. | FUNDUSZ CENTRALNY     | 888 801,70            |              |               | 888 801,70            |
|     | RAZEM:                | 5 134 524,09          | 3 208 086,74 | 2 821 843,21  | 5 520 767,62          |

**Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2023 roku**

| L.p. | Wyszczególnienie                   | Fundusze Remontowe<br>Osiedli | Centralny Fundusz<br>Remontowy | Ogółem:<br>5 (kol.3+4) |
|------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1    | 2                                  | 3                             | 4                              | 5 (kol.3+4)            |
| 1.   | Stan na 01.01.2023 r.              | 4 245 722,39                  | 888 801,70                     | 5 134 524,09           |
| 2.   | ZWIĘKSZENIA:                       | 3 208 086,74                  | 0,00                           | 3 208 086,74           |
| a)   | z opłat wg uchwalonych stawek      | 2 951 342,80                  |                                | 2 951 342,80           |
| b)   | z nadwyżek                         | 256 743,94                    |                                | 256 743,94             |
| c)   | fotowoltaika ŚT (Boh. Września 3). |                               |                                |                        |
| 3.   | ZMNIEJSZENIA:                      | 2 821 843,21                  | 0,00                           | 2 821 843,21           |
| a)   | koszty wykonanych remontów         | 2 810 419,13                  |                                | 2 810 419,13           |
| b)   | umorzenia fotowoltaiki             | 11 424,08                     |                                | 11 424,08              |
| 4.   | Stan na 31.12.2023 r. (1+2-3)      | 4 631 965,92                  | 888 801,70                     | 5 520 767,62           |

## VI. Działalność inwestycyjna

Realizacja inwestycji Sikorskiego przebiegała w bardzo trudnych warunkach rynkowych. Zarówno wybuch wojny na Ukrainie jak i pandemia COVID-19 spowodowały praktycznie zerowe zainteresowanie zakupem mieszkań w całym kraju. Równoczesne zahamowanie rynku kredytów mieszkaniowych wynikające m.in. z nagłego i znaczącego wzrostu stóp procentowych i wysokiego poziomu inflacji skutkowało zastojem na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Uwzględniając powyższe jak i problemy z realizacją inwestycji przez wykonawcę, o których mowa poniżej Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu w dniu 26.09.2022 r. wyraziło zgodę na zbycie nieruchomości przy Al. gen. W. Sikorskiego 7 w Warszawie.

W konsekwencji powyższej Uchwały Zarząd rozpoczął negocjacje z podmiotami zainteresowanymi nabyciem rozpoczętej inwestycji. Po kilku miesiącach negocjacji z kilkunastoma podmiotami zainteresowanymi zakupem i analizie złożonych ofert, ostatecznie w dniu 11.07.2023 r. nieruchomość została sprzedana spółce Develia Warszawa sp. z o.o.

Zarząd uwzględniając opóźnienia w realizacji harmonogramu rzeczowo finansowego inwestycji Sikorskiego oraz nieregulowanie zobowiązań w stosunku do Podwykonawców, w dniu 27.12.2022 r. wypowiedział umowę z wykonawcą inwestycji tj. F.B.I. TASBUD S.A.

W roku sprawozdawczym Zarząd prowadził negocjacje z wykonawcą przy udziale nadzorcy układu w związku z toczącym się postępowaniem układowym w stosunku do F.B.I. TASBUD S.A. w zakresie rozliczenia wykonanych prac (wybudowanie w całości części podziemnej budynku - kondygnacji „-2” i „-1”) oraz zabezpieczenia rękojmi na wykonane prace. Przedmiotowe negocjacje skutkowało podpisaniem w dniu 29.06.2023 r. Porozumienia regulującego zasady rozliczeń związanych z realizacją inwestycji Sikorskiego. W trakcie wypełniania postanowień Porozumienia pojawiły się okoliczności skutkujące koniecznością zmiany ww. Porozumienia i podjęcia dalszych negocjacji, które zakończyły się podpisaniem aneksu nr 1 w dniu 07.12.2023 r. precyzującego zasady rozliczeń między Spółdzielnią a wykonawcą inwestycji.

Równolegle Zarząd prowadził negocjacje z podwykonawcami zaangażowanymi w realizację przedmiotowej inwestycji, które ostatecznie zostały zakończone podpisaniem porozumień trójstronnych, po uzyskaniu zgody nadzorcy układu.

W wyniku negocjacji faktura za realizację inwestycji w wysokości 7 310 119,05 zł brutto została rozliczona poprzez zapłatę podwykonawcom, potrącenie kar i kosztów Spółdzielni i przekazanie różnicy na rachunek kredytowy F.B.I. TASBUD S.A. z zastrzeżeniem zatrzymania kwoty 296 995,79 zł na rzecz jednego podmiotu – negocjacje w trakcie.

Reasumując przychody ze sprzedaży inwestycji Sikorskiego wyniosły 22 000 000,00 zł netto a koszty netto inwestycji zamknęły się w kwocie 21 916 974,33 zł. Zysk brutto po uwzględnieniu rozliczenia z tytułu kar i potrąceniu zobowiązań wyniósł 1 796 131,41 zł.

Zakład Inwestycji uczestniczył również w procesie przygotowania prac, związanych z oszczędzaniem energii elektrycznej, polegających na rozpoznaniu możliwości wykonania instalacji fotowoltaicznej w budynkach zarządzanych przez SBM „Merkury”.

Zakład Inwestycji wspomagał również Dział Eksploatacji w przygotowaniu dokumentacji przetargowej, dotyczącej robót remontowych oraz ocenie złożonych ofert.

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

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2023 r.:

1. Postępowanie egzekucyjne-obejmujące sprawy w toku o sygn. akt:

- Km 284/22 na podstawie Wyroku Sądu z dnia 05.02.2021 r.
- Km 51/22 na podstawie Wyroku Sądu z dnia 26.01.2021 r.
- Km 567/23 na podstawie Wyroku Sądu z dnia 07.03.2023 r.
- Km 518/23 na podstawie Nakazu zapłaty z dnia 20.06.2022 r.
- Km 49/24 na podstawie Wyroku Sądu z dnia 14.07.2023 r. – z tytułu niewywiązania się z zobowiązań we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych.
- Km 206/23 na podstawie Nakazu zapłaty z dnia 30.07.2021 r.- postępowanie zakończone.

2. Postępowania sądowe z tytułu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych:

W roku 2023 wszczęto 1 postępowanie o zapłatę opłat eksploatacyjnych w drodze powództwa dotyczące 1 nieruchomości lokalowej – sprawa zakończona.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę sygn. akt: III C862/15 - z tytułu 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. Zakład Inżynierii Materiałów Budowlanych ITB wykonał opinię techniczną, na wniosek Spółdzielni zostało wydane postanowienie o sporządzeniu dodatkowej uzupełniającej opinii. Sprawa w toku.

4. Postępowania sądowe z zakresu realizacji inwestycji/remontów:

W ramach zakończonej inwestycji „Relaksowa II” prowadzone było 1 postępowanie sądowe z podwykonawcą GW – sygn. akt. VII Ga 274/22 (VII GC 1470/20) –postępowanie zakończone.

Dwa postępowania prowadzone przez SBM „Merkury” ws. kary umownej oraz gwarancji należytego wykonania robót wobec faktu przystąpienia do postępowania wobec upadłego (osoba fizyczna) na podstawie postanowień Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych dokonała zgłoszenia wierzytelności z potrąceniem własnych należności tj.: wierzytelności dochodzone zostały zgłoszone w przedmiotowych postępowaniach upadłościowych tj.:

- Sygn. akt XIX GUp 1653/20,
- Sygn. akt WA2M/Gup-s-Zw/1601/2023.

Sprawy w toku.

5. Postępowanie w sprawie wykupu części nieruchomości oraz o odszkodowanie za obniżenie wartości części nieruchomości.

SBM „Merkury”, jako współwłaściciel nieruchomości położonych przy ul. Moczydłowskiej dochodzi od Miasta Stołecznego Warszawy uzyskanie nakazu złożenia oświadczenia woli i odszkodowania. Sprawa w toku.

6. Postępowanie o uzyskanie nakazu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Pozew złożony w dniu 17.05.2022 r. Postępowanie w toku.

## VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych

Bilans na dzień 31 grudnia 2023 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **68 715 887,38 zł.**

Zestawienie głównych pozycji bilansu w tys. zł.

| Wyszczególnienie AKTYWA |                                               | 31.12.2023       | 31.12.2022       | dynamika%     |
|-------------------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
|                         |                                               | tys. zł          | tys. zł          | 2023/2022     |
| <b>A.</b>               | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                          | <b>43 911,51</b> | <b>57 131,31</b> | <b>-23,1%</b> |
| 1.                      | Wartości niematerialne i prawne               | -                | -                | -             |
| 2.                      | Rzeczowe aktywa trwałe                        | 39 654,06        | 52 873,87        | -25,0 %       |
| 3.                      | Należności długoterminowe                     | -                | -                | -             |
| 4.                      | Inwestycje długoterminowe                     | 4 257,44         | 4 257,44         | 0,0%          |
| 5.                      | Długoterminowe rozlicz. międzyokresowe        | -                | -                | -             |
| <b>B.</b>               | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                        | <b>24 804,38</b> | <b>7 961,07</b>  | <b>211,6%</b> |
| 1.                      | Zapasy                                        | -                | -                | -             |
| 2.                      | Należności krótkoterminowe                    | 430,25           | 371,66           | 15,8%         |
| 3.                      | Inwestycje krótkoterminowe                    | 23 538,92        | 7 470,70         | 215,1%        |
| 4.                      | Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe       | 835,22           | 118,71           | -             |
| <b>AKTYWA RAZEM:</b>    |                                               | <b>68 715,89</b> | <b>65 092,37</b> | <b>5,6%</b>   |
| Wyszczególnienie PASYWA |                                               | 31.12.2023       | 31.12.2022       | dynamika%     |
|                         |                                               | tys. zł          | tys. zł          | 2023/2022     |
| <b>A.</b>               | <b>Fundusz WŁASNY</b>                         | <b>56 933,53</b> | <b>56 062,21</b> | <b>1,6%</b>   |
| 1.                      | Fundusz podstawowy                            | 31 866,70        | 32 802,33        | -2,9%         |
| 2.                      | Fundusz zasobowy                              | 21 217,94        | 21 396,30        | -0,8%         |
| 3.                      | Fundusz z aktualizacji wyceny                 | 1 648,83         | 1 648,83         | 0,0%          |
| 4.                      | Zysk z lat ubiegłych                          | -                | -                | -             |
| 5.                      | Zysk netto                                    | 2 200,06         | 214,75           | 924,5%        |
| <b>B.</b>               | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b> | <b>11 782,36</b> | <b>9 030,17</b>  | <b>44,80%</b> |
| 1.                      | Rezerwy na zobowiązania                       | -                | -                | -             |
| 2.                      | Zobowiązania długoterminowe                   | 794,30           | 895,61           | -11,3%        |
| 3.                      | Zobowiązania krótkoterminowe                  | 8 963,11         | 6 797,94         | 31,9%         |
| 4.                      | Rozliczenia międzyokresowe                    | 2 024,95         | 1 336,62         | 51,5%         |
| <b>PASYWA RAZEM:</b>    |                                               | <b>68 715,89</b> | <b>65 092,37</b> | <b>5,6%</b>   |

Suma bilansowa w 2023 r. zwiększyła się o 3 mln 623 tys. zł (5,6%).

Zmiany w Aktywach dotyczą zmniejszeń w środkach trwałych o ponad 13 mln związanych z przeniesieniami własności lokali oraz sprzedażą inwestycji rozpoczętej „Sikorskiego”. Wpłynęło to m.in. na wzrost środków pieniężnych w banku i na lokatach o ponad 16 mln zł.

Zmiany w Pasywach dotyczą zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych z tytułu wyodrębnienia własności lokali, wzrost zysku netto o 2 mln 200 tys., wzrost zobowiązań m.in. z tytułu zwrotu zaliczek za rozliczenia zużycia mediów na dzień 31.12.2023 r., wzrost funduszu remontowego w związku z rosnącymi kosztami usług remontowych.

Stan Funduszy Spółdzielni wykazanych w pasywach bilansu, tworzonych w trybie § 67 Statutu na dzień 31.12.2023 r. wynosi:

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Fundusz udziałowy poz. A.I.1.             | 824 900,00           |
| Fundusz wkładów budowlanych poz. A.I.3.   | 31 041 799,54        |
| Fundusz inwestycyjny poz. A.II.           | 12 588 068,12        |
| Fundusz zasobowy poz. A.II.               | 8 629 871,21         |
| Fundusz z aktualizacji wyceny poz. A.III. | 1 648 826,03         |
| <b>FUNDUSZE WŁASNE poz. A:</b>            | <b>54 733 464,90</b> |
| Fundusz remontowy w poz. B.III.4. a)      | 5 520 767,62         |
| <b>OGÓŁEM:</b>                            | <b>60 254 232,52</b> |

## Zestawienie przychodów i kosztów w 2023 r.

| PRZYCHODY                                                                                 | od 01.01 do 31.12.2023 | KOSZTY                                                                                          | od 01.01 do 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Przychody z działalności</b>                                                           | <b>19 265 395,90</b>   | <b>Koszty działalności</b>                                                                      | <b>18 613 306,15</b>   |
| I. Przychody z działalności eksploatacyjnej                                               | 18 068 940,97          | I. Koszty z działalności eksploatacyjnej                                                        | 17 580 942,33          |
| II. Przychody z pozostałej sprzedaży                                                      | 192 016,82             | II. Koszt pozostałej sprzedaży                                                                  | 27 925,71              |
| III. Koszt wytworzenia produktów – z odpisów inwestycyjnych                               | 1 004 438,11           | III. Koszt działu inwestycji i Zarządu                                                          | 1 004 438,11           |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                     | <b>3 543 439,94</b>    | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                              | <b>1 751 459,90</b>    |
| I. Zysk ze zbycia majątku trwałego-Inwestycji Sikorskiego                                 | 83 025,67              |                                                                                                 |                        |
| II. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spłane rozrach., kary umowne i inne-zarząd | 3 422 472,47           | I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, koszty ryczałtowe podwykonawców, kary inne – zarząd | 1 728 695,42           |
| III. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla -odszkodowania z polis                      | -                      | II. Pozostałe koszty eksploatacyjne – osiedla -koszty napraw, opłaty przekszta. Wniosków, inne  | 4 159,91               |
| IV. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla-zwroty kosztów ,                                | 21 694,03              | III. Pozostałe koszty operacyjne –osiedla -refaktury i inne                                     | 10 918,67              |
| IV. Pozostałe przychody operacyjne -Zarząd -zwrot opłat sądowych i komorniczych           | 1 271,83               | IV. Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja -Zarząd -opłaty sądowe i komornicze-windykacja     | 7 160,00               |
| V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie                                                     | 14 975,94              | V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie                                                            | 525,90                 |
| <b>Przychody finansowe</b>                                                                | <b>638 953,14</b>      | <b>Koszty finansowe</b>                                                                         | <b>9 414,63</b>        |
| I. Odsetki od środków w banku                                                             | 600 401,35             | I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki zapł. Podwykonawcom                                     | 9 068,09               |
| II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatacyj., inne                                   | 11 282,61              | II. Odsetki za nieterminową płatności                                                           | 12,00                  |
| III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych             | 27 269,18              | III. Odsetki naliczone-niezapłacone                                                             | 334,54                 |
|                                                                                           |                        |                                                                                                 |                        |
| <b>PRZYCHODY RAZEM</b>                                                                    | <b>23 447 788,98</b>   | <b>KOSZTY RAZEM</b>                                                                             | <b>20 374 180,68</b>   |

|                            |                     |                               |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>WYNIK BRUTTO z RZIS</b> | <b>2 585 609,66</b> | <b>WYNIK na GZM- Nadwyżka</b> | <b>487 998,64</b> |
| Podatek dochodowy (minus)  | 385 548,00          |                               |                   |
| <b>WYNIK NETTO - ZYSK</b>  | <b>2 200 061,66</b> |                               |                   |

Osiągnięte wyniki finansowe Spółdzielni za 2023 r. wskazują na dobrą kondycję finansową.

Przychody z odsetek od środków pieniężnych w banku pozwalają zniwelować skutki wzrostu kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

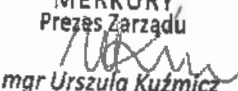
Wskaźniki płynności finansowej ukształtowały się na wysokim poziomie tj. 2,67. Spółdzielnia reguluje na bieżąco zobowiązania ze środków własnych tj. wpłat właścicieli lokali. Na uwagę zasługuje niski wskaźnik zadłużenia lokali 1,88 % przychodów rocznych.

Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 15,1%. Wskaźnik trwałość struktury finansowania jest wysoki i jego wartość wynosi ponad 84 %.

**Zarząd SBM „MERKURY”**

Warszawa, dnia 27.03.2024 r.

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

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
„MERKURY”  
Prezes Zarządu  
  
mgr Urszula Kuźmich

**Uchwała Nr /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.**

Działając na podstawie § 45 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 rok 2023 obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **68 715 887,38 zł** (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów siedemset piętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i trzydzieści osiem groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zysk netto w wysokości **2 200 061,66 zł** (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy sześćdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt sześć groszy);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

**§ 2**

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

|                                                           |                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Identyfikator podatkowy NIP<br>NIP 5.2.6.1.6.6.3.0.4.4 | 2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)<br>KRS 0.0.0.0.0.3.8.6.8.8 |  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                              |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| Data sporządzenia sprawozdania finansowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 27-03-2024                                   |               |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                              |               |
| Data od                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 01-01-2023                 | Data do                                      | 31-12-2023    |
| Jednostka danych liczbowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                              |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> w złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            | <input type="checkbox"/> w tysiącach złotych |               |
| Dane identyfikujące jednostkę                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                              |               |
| Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                              |               |
| Nazwa Firmy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                              |               |
| SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "MERKURY"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                              |               |
| Siedziba podmiotu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                              |               |
| Województwo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MAZOWIECKIE                | Powiat                                       | M.ST.WARSZAWA |
| Gmina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M.ST.WARSZAWA              | Miejscowość                                  | WARSZAWA      |
| Adres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                              |               |
| Kraj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | POLSKA                     | Województwo                                  | MAZOWIECKIE   |
| Powiat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | M.ST.WARSZAWA              | Gmina                                        | M.ST.WARSZAWA |
| Ulica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ | Nr domu                                      | 24            |
| Miejscowość                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | WARSZAWA                   | Kod pocztowy                                 | 02-797        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            | Poczta                                       | WARSZAWA      |
| Podstawowy przedmiot działalności jednostki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                              |               |
| Numer PKD<br>4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW<br>4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH<br>6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI<br>6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK<br>6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE<br>6 8 3 1 Z POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI |                            |                                              |               |

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01-01-2023** data do **31-12-2023**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

" 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 10 000 zł czyli wartości nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych odnoszone są 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.

" Nieruchomości inwestycyjne według wartości rynkowej (godziwej)

" 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 pomniejszyły 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, wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

" Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej

## Ustalenia 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 306 056 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

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdnie finansowe sporządza się na podstawie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami polityki rachunkowości i szczegółowej ewidencji księgowej zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych i analitycznych.

Ewidencja prowadzona jest w zintegrowanym systemie elektronicznym firmy Softhard w modułach: Księgowość, Czynyse, Płace, Członkowski, Środki Trwałe.

Sprawozdanie finansowe obejmuje : Bilans na dzień 31.12.2023 r. , Rachunek zysków i strat za 01.01.2023 do 31.12.2023 w wersji porównawczej, Informację dodatkową i objaśnienia, Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2023 r.

Sprawozdanie finansowe za 2023 r. nie podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4- Ustawy o rachunkowości.

|                         |
|-------------------------|
| Pozostałe (opcjonalnie) |
|                         |

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Merkury specyfika działalności:**

**Fundusze własne i ewidencja**

Spółdzielnia tworzy fundusze własne określone w statucie: podstawowy - udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, - należne wpłaty na fundusz podstawowy wykazuje się w aktywach bilansu w poz. C. ; zasobowy , fundusz z aktualizacji wyceny i inne fundusze własne - remontowy.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków remontowych- stanu funduszy remontowych.

Wynik rozliczenia przychodów i kosztów poniesionych na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych nieruchomości prezentowany jest w aktywach bilansu poz. IV.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 2. Nadwyżka kosztów nad przychodami - niedobór GZM oraz w pasywach bilansu poz. IV. Rozliczenia międzyokresowe 3. Nadwyżka przychodów nad kosztami - nadwyżka GZM

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWA "MERKURY"  
(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

|            | AKTYWA                                                                         | Stan na dzień kończący |               |            | PASYWA                                                                            | Stan na dzień kończący |               |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|            |                                                                                | rok bieżący            | rok poprzedni |            |                                                                                   | rok bieżący            | rok poprzedni |
| <b>A</b>   | <b>Aktywa trwałe</b>                                                           | 43 911 506,38          | 57 131 308,48 | <b>A</b>   | <b>Fundusze własne</b>                                                            | 56 933 526,56          | 56 062 210,08 |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                         | 0,00                   | 0,00          | <b>I</b>   | <b>Fundusz podstawowy</b>                                                         | 31 866 699,54          | 32 802 333,31 |
| 1          | Koszty zakończonych prac rozwojowych                                           |                        |               | 1          | Fundusz udziałowy                                                                 | 824 900,00             | 824 900,00    |
| 2          | Wartość firmy                                                                  |                        |               | 2          | Fundusz wkładów mieszkaniowych                                                    |                        |               |
| 3          | Inne wartości niematerialne i prawne                                           |                        |               | 3          | Fundusz wkładów budowlanych                                                       | 31 041 799,54          | 31 977 433,31 |
| 4          | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    |                        |               | <b>II</b>  | <b>Fundusz zasobowy</b>                                                           | 21 217 939,33          | 21 396 297,32 |
| <b>II</b>  | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                  | 39 654 064,88          | 52 873 866,98 | <b>III</b> | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                      | 1 648 826,03           | 1 648 826,03  |
| 1          | Środki trwałe                                                                  | 38 083 969,02          | 38 957 060,35 |            | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                         | 1 648 826,03           | 1 648 826,03  |
| a)         | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | 7 325 975,34           | 7 247 663,60  | <b>IV</b>  | <b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>                                               |                        |               |
| b)         | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 30 660 909,04          | 31 599 653,47 | <b>V</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                                              |                        |               |
| c)         | urządzenia techniczne i maszyny                                                | 2 937,51               | 3 703,83      | <b>VI</b>  | <b>Zysk (strata) netto</b>                                                        | 2 200 061,66           | 214 753,42    |
| d)         | środki transportu                                                              |                        |               | <b>VII</b> | <b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>               |                        |               |
| e)         | inne środki trwałe                                                             | 94 147,13              | 106 039,45    |            |                                                                                   |                        |               |
| 2          | Środki trwałe w budowie                                                        | 1 570 095,86           | 13 916 806,63 | <b>B</b>   | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                     | 11 782 360,82          | 9 030 168,71  |
| 3          | Zaliczki na środki trwałe w budowie                                            |                        |               | <b>I</b>   | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                                                    | 0,00                   | 0,00          |
| <b>III</b> | <b>Należności długoterminowe</b>                                               | 0,00                   | 0,00          | 1          | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  |                        |               |
| 1          | Od jednostek powiązanych                                                       |                        |               | 2          | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | 0,00                   | 0,00          |
| 2          | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |                        |               |            | – długoterminowa                                                                  |                        |               |
| 3          | Od pozostałych jednostek                                                       |                        |               |            | – krótkoterminowa                                                                 |                        |               |
| <b>IV</b>  | <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                               | 4 257 441,50           | 4 257 441,50  | 3          | Pozostałe rezerwy                                                                 | 0,00                   | 0,00          |
| 1          | Nieruchomości                                                                  | 4 257 441,50           | 4 257 441,50  |            | – długoterminowe                                                                  |                        |               |
| 2          | Wartości niematerialne i prawne                                                |                        |               |            | – krótkoterminowe                                                                 |                        |               |
| 3          | Długoterminowe aktywa finansowe                                                | 0,00                   | 0,00          | <b>II</b>  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                | 794 304,68             | 895 611,70    |
| a)         | w jednostkach powiązanych                                                      | 0,00                   | 0,00          | 1          | Wobec jednostek powiązanych                                                       |                        |               |
|            | – udziały lub akcje                                                            |                        |               | 2          | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |                        |               |
|            | – inne papiery wartościowe                                                     |                        |               | 3          | Wobec pozostałych jednostek                                                       | 794 304,68             | 895 611,70    |
|            | – udzielone pożyczki                                                           |                        |               | a)         | kredyty i pożyczki                                                                |                        |               |
|            | – inne długoterminowe aktywa finansowe                                         |                        |               | b)         | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                   |                        |               |

|    |                                                                                                                       |               |              |     |                                                                                                              |              |              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| b) | w pozostałych jednostkach,<br>w których jednostka posiada<br>zaangażowanie w kapitale                                 | 0,00          | 0,00         | c)  | inne zobowiązania finansowe                                                                                  |              |              |
|    | – udziały lub akcje                                                                                                   |               |              | d)  | zobowiązania wekslowe                                                                                        |              |              |
|    | – inne papiery wartościowe                                                                                            |               |              | e)  | inne                                                                                                         | 794 304,68   | 895 611,70   |
|    | – udzielone pożyczki                                                                                                  |               |              | III | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                          | 8 963 108,94 | 6 797 935,63 |
|    | – inne długoterminowe aktywa<br>finansowe                                                                             |               |              | 1   | Zobowiązania wobec jednostek<br>powiązanych                                                                  | 0,00         | 0,00         |
| c) | w pozostałych jednostkach                                                                                             | 0,00          | 0,00         | a)  | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie wymagalności:                                                          | 0,00         | 0,00         |
|    | – udziały lub akcje                                                                                                   |               |              |     | – do 12 miesięcy                                                                                             |              |              |
|    | – inne papiery wartościowe                                                                                            |               |              |     | – powyżej 12 miesięcy                                                                                        |              |              |
|    | – udzielone pożyczki                                                                                                  |               |              | b)  | inne                                                                                                         |              |              |
|    | – inne długoterminowe aktywa<br>finansowe                                                                             |               |              | 2   | Zobowiązania wobec pozostałych<br>jednostek, w których jednostka<br>posiada zaangażowanie w kapitale         | 0,00         | 0,00         |
| 4  | Inne inwestycje długoterminowe                                                                                        |               |              | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie<br>wymagalności:                                                          | 0,00         | 0,00         |
| V  | <b>Długoterminowe rozliczenia<br/>międzyokresowe</b>                                                                  | 0,00          | 0,00         |     | – do 12 miesięcy                                                                                             |              |              |
| 1  | Aktywa z tytułu odroczonego<br>podatku dochodowego                                                                    |               |              |     | – powyżej 12 miesięcy                                                                                        |              |              |
| 2  | Inne rozliczenia<br>międzyokresowe                                                                                    |               |              | b)  | inne                                                                                                         |              |              |
| B  | <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                                | 24 804 381,00 | 7 961 070,31 | 3   | Zobowiązania wobec pozostałych<br>jednostek                                                                  | 3 442 341,32 | 1 663 411,54 |
| I  | <b>Zapasy</b>                                                                                                         | 0,00          | 0,00         | a)  | kredyty i pożyczki                                                                                           |              |              |
| 1  | Materiały                                                                                                             |               |              | b)  | z tytułu emisji dłużnych<br>papierów wartościowych                                                           |              |              |
| 2  | Półprodukty i produkty w toku                                                                                         |               |              | c)  | inne zobowiązania finansowe                                                                                  |              |              |
| 3  | Produkty gotowe                                                                                                       |               |              | d)  | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie wymagalności:                                                          | 1 718 844,16 | 1 136 122,70 |
| 4  | Towary                                                                                                                |               |              |     | – do 12 miesięcy                                                                                             | 1 718 844,16 | 1 136 122,70 |
| 5  | Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                          |               |              |     | – powyżej 12 miesięcy                                                                                        |              |              |
| II | <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                                     | 430 246,56    | 371 658,98   | e)  | zaliczki otrzymane na dostawy<br>i usługi                                                                    | 301 826,76   | 405 744,73   |
| 1  | Należności od jednostek<br>powiązanych                                                                                | 0,00          | 0,00         | f)  | zobowiązania wekslowe                                                                                        |              |              |
| a) | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:                                                                         | 0,00          | 0,00         | g)  | z tytułu podatków, ceł,<br>ubezpieczeń społecznych<br>i zdrowotnych oraz innych tytułów<br>publicznoprawnych | 451 352,11   | 74 804,68    |
|    | – do 12 miesięcy                                                                                                      |               |              | h)  | z tytułu wynagrodzeń                                                                                         |              |              |
|    | – powyżej 12 miesięcy                                                                                                 |               |              | i)  | inne                                                                                                         | 970 318,29   | 46 739,43    |
| b) | inne                                                                                                                  |               |              | j)  | zobowiązania wobec osób<br>uprawnionych:                                                                     | 0,00         | 0,00         |
| 2  | Należności od pozostałych<br>jednostek, w których jednostka<br>posiada zaangażowanie w kapitale                       | 0,00          | 0,00         |     | – z tytułu lokali mieszkalnych                                                                               |              |              |
| a) | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:                                                                         | 0,00          | 0,00         |     | – z tytułu lokali użytkowych                                                                                 |              |              |
|    | – do 12 miesięcy                                                                                                      |               |              | k)  | zobowiązania z tytułu wniesionych<br>wkładów                                                                 |              |              |
|    | – powyżej 12 miesięcy                                                                                                 |               |              | l)  | zobowiązania z tytułu zwrotu<br>wkładów                                                                      |              |              |
| b) | inne                                                                                                                  |               |              | 4   | Fundusze specjalne:                                                                                          | 5 520 767,62 | 5 134 524,09 |
| 3  | Należności od pozostałych<br>jednostek                                                                                | 430 246,56    | 371 658,98   |     | – w tym fundusz remontowy                                                                                    | 5 520 767,62 | 5 134 524,09 |
| a) | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:                                                                         | 347 117,47    | 344 779,62   | IV  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                            | 2 024 947,20 | 1 336 621,38 |
|    | – do 12 miesięcy                                                                                                      | 347 117,47    | 344 779,62   | 1   | Ujemna wartość firmy                                                                                         |              |              |
|    | – powyżej 12 miesięcy                                                                                                 |               |              | 2   | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              | 589 039,94   | 369 247,24   |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, ceł,<br>ubezpieczeń społecznych<br>i zdrowotnych oraz innych<br>tytułów publicznoprawnych | 0,00          | 292,00       |     | – długoterminowe                                                                                             |              |              |

|            |                                                    |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|------------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| c)         | inne                                               | 77 927,67            | 21 051,40            |    | – krótkoterminowe                                  | 589 039,94           | 369 247,24           |
| d)         | dochodzone na drodze sądowej                       | 5 201,42             | 5 535,96             | 3. | Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 1 435 907,26         | 967 374,14           |
| e)         | należności od osób uprawnionych:                   | 0,00                 | 0,00                 |    |                                                    |                      |                      |
|            | – z tytułu lokali mieszkalnych                     |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – z tytułu lokali użytkowych                       |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| <b>III</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                  | <b>23 538 917,54</b> | <b>7 470 702,78</b>  |    |                                                    |                      |                      |
| 1          | Krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 23 538 917,54        | 7 470 702,78         |    |                                                    |                      |                      |
| a)         | w jednostkach powiązanych                          | 0,00                 | 0,00                 |    |                                                    |                      |                      |
|            | – udziały lub akcje                                |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – inne papiery wartościowe                         |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – udzielone pożyczki                               |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe            |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| b)         | w pozostałych jednostkach                          | 0,00                 | 0,00                 |    |                                                    |                      |                      |
|            | – udziały lub akcje                                |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – inne papiery wartościowe                         |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – udzielone pożyczki                               |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe            |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| c)         | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne           | 23 538 917,54        | 7 470 702,78         |    |                                                    |                      |                      |
|            | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach         | 2 866 820,03         | 4 325 007,27         |    |                                                    |                      |                      |
|            | – inne środki pieniężne                            | 20 672 097,51        | 3 145 695,51         |    |                                                    |                      |                      |
|            | – inne aktywa pieniężne                            |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| 2          | Inne inwestycje krótkoterminowe                    |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| <b>IV</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>835 216,90</b>    | <b>118 708,55</b>    |    |                                                    |                      |                      |
| 1.         | Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 816 594,77           | 71 432,97            |    |                                                    |                      |                      |
| 2.         | Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 18 622,13            | 47 275,58            |    |                                                    |                      |                      |
|            |                                                    |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| <b>C</b>   | <b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>        |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
| <b>D</b>   | <b>Udziały (akcje) własne</b>                      |                      |                      |    |                                                    |                      |                      |
|            | <b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>      | <b>68 715 887,38</b> | <b>65 092 378,79</b> |    | <b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>              | <b>68 715 887,38</b> | <b>65 092 378,79</b> |

SPÓŁDZIELNIA  
BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWA  
"MERKURY"

(dane jednostki)

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

| Wiersz   | Wyszczególnienie                                                                       | Dane za       |               |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|          |                                                                                        | rok bieżący   | rok poprzedni |
| <b>A</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                          | 18 776 373,84 | 15 760 682,52 |
|          | – od jednostek powiązanych                                                             |               |               |
| I        | Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                 | 18 260 957,79 | 15 082 309,48 |
|          | a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości                            |               |               |
|          | b) w tym z działalności własnej                                                        |               |               |
| II       | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | -489 022,06   | -137 317,72   |
| III      | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               | 1 004 438,11  | 815 690,76    |
| IV       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      |               |               |
| <b>B</b> | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                                                 | 18 612 282,73 | 15 594 522,84 |
| I        | Amortyzacja                                                                            | 1 156,32      | 1 233,82      |
| II       | Zużycie materiałów i energii                                                           | 6 834 943,27  | 4 677 777,57  |
| III      | Usługi obce                                                                            | 4 909 297,71  | 4 230 958,93  |
| IV       | Podatki i opłaty, w tym:                                                               | 1 738 624,27  | 1 796 031,41  |
|          | – podatek akcyzowy                                                                     |               |               |
| V        | Wynagrodzenia                                                                          | 1 692 758,48  | 1 559 678,18  |
| VI       | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     | 313 174,45    | 284 117,01    |
|          | – emerytalne                                                                           | 155 414,32    | 142 191,88    |
| VII      | Pozostałe koszty rodzajowe                                                             | 3 122 328,23  | 3 044 725,92  |
| VIII     | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                               |               |               |
| IX       | Razem koszty rodzajowe, w tym:                                                         | 18 612 282,73 | 15 594 522,84 |
|          | a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                           |               |               |
|          | b) z działalności własnej                                                              |               |               |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>                                              | 164 091,11    | 166 159,68    |
| I        | Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)                       | 0,00          | 0,00          |
| II       | Wynik z działalności własnej (C – C.I)                                                 | 164 091,11    | 166 159,68    |
| <b>D</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                  | 3 543 439,94  | 2 931 476,82  |
| I        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                 | 83 025,67     | 0,00          |
| II       | Dotacje                                                                                |               |               |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           |               |               |
| IV       | Inne przychody operacyjne                                                              | 3 460 414,27  | 2 931 476,82  |
| <b>E</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                     | 1 751 459,90  | 2 972 062,63  |
| I        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                               |               |               |
| II       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           |               |               |
| III      | Inne koszty operacyjne                                                                 | 1 751 459,90  | 2 972 062,63  |
| <b>F</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>                            | 1 956 071,15  | 125 573,87    |
| <b>G</b> | <b>Przychody finansowe</b>                                                             | 638 953,14    | 178 446,67    |
| I        | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                  |               |               |
|          | a) od jednostek powiązanych, w tym:                                                    |               |               |
|          | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |               |               |
|          | b) od jednostek pozostałych, w tym:                                                    |               |               |
|          | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |               |               |
| II       | Odsetki, w tym:                                                                        | 638 953,14    | 178 446,67    |
|          | – od jednostek powiązanych                                                             |               |               |
| III      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                     |               |               |
|          | – w jednostkach powiązanych                                                            |               |               |
| IV       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                              |               |               |
| V        | Inne                                                                                   |               |               |
| <b>H</b> | <b>Koszty finansowe</b>                                                                | 9 414,63      | 39 716,12     |
| I        | Odsetki, w tym:                                                                        | 9 414,63      | 39 716,12     |
|          | – dla jednostek powiązanych                                                            |               |               |
| II       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                   |               |               |
|          | – w jednostkach powiązanych                                                            |               |               |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                              |               |               |
| IV       | Inne                                                                                   |               |               |

|          |                                                                                                                            |                     |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>I</b> | <b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>                                                                                    | <b>2 585 609,66</b> | <b>264 304,42</b> |
| I        | Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego                                                                                       |                     |                   |
| II       | Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego                                                                                          |                     |                   |
| III      | Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)                        | 2 585 609,66        | 264 304,42        |
| <b>J</b> | <b>Podatek dochodowy</b>                                                                                                   | <b>385 548,00</b>   | <b>49 551,00</b>  |
| <b>K</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                                                       |                     |                   |
| <b>L</b> | <b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>                                                                                     | <b>2 200 061,66</b> | <b>214 753,42</b> |
| I        | Nadwyżka przychodów roku bieżącego                                                                                         |                     |                   |
| II       | Nadwyżka kosztów roku bieżącego                                                                                            |                     |                   |
| III      | Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II) | 2 200 061,66        | 214 753,42        |

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**  
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

| Wyszczególnienie |                                                                                                                                                           | Rok bieżący  |                                           |                                                | Rok poprzedni<br>(opcjonalnie) |                          |                                  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                  |                                                                                                                                                           | Wartość      |                                           |                                                | Wartość                        |                          |                                  |
|                  |                                                                                                                                                           | łącznie      | z zysków<br>kapitałowych<br>(opcjonalnie) | z innych źródeł<br>przychodów<br>(opcjonalnie) | łącznie                        | z zysków<br>kapitałowych | z innych<br>źródeł<br>przychodów |
| A.               | Zysk (strata) brutto za dany rok                                                                                                                          | 2 585 609,66 |                                           |                                                |                                |                          |                                  |
| B.               | Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)               | 656 070,54   |                                           | 656 070,54                                     |                                |                          |                                  |
| C.               | Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym                                                                                                    | 158 775,64   |                                           | 158 775,64                                     |                                |                          |                                  |
| D.               | Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych                                                          | 1 069,07     |                                           | 1 069,07                                       |                                |                          |                                  |
| E.               | Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) | 10 123,73    |                                           | 10 123,73                                      |                                |                          |                                  |
| F.               | Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku                                                                                         | 245 627,04   |                                           | 245 627,04                                     |                                |                          |                                  |
| G.               | Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych                                                             | 0,00         |                                           |                                                |                                |                          |                                  |
| H.               | Strata z lat ubiegłych                                                                                                                                    | 0,00         |                                           |                                                |                                |                          |                                  |
| I.               | Inne zmiany podstawy opodatkowania                                                                                                                        | -1 617,33    |                                           | -1 617,33                                      |                                |                          |                                  |
| J.               | Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                                                                                               | 2 029 200,00 |                                           |                                                |                                |                          |                                  |
| K.               | Podatek dochodowy                                                                                                                                         | 385 548,00   |                                           |                                                |                                |                          |                                  |

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

Informacja dodatkowa za rok 2023

## 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<br>prawo użytkowania<br>wieczystego gruntu | Budynki, lokale i obiekty | Urządzenia<br>techniczne i<br>maszyny | Środki<br>transportu | Inne środki trwałe | Razem         |
| 1.                                                                  | Wartość brutto - stan na 01.01.                | 8 460 445,63                                            | 47 872 690,35             | 810 517,97                            |                      | 134 767,08         | 57 278 421,03 |
| 2.                                                                  | Zwiększenia wartości brutto (tytuły):          | 2 940 228,52                                            | -                         | -                                     | -                    | -                  | 2 940 228,52  |
| 2.1.                                                                | - zakup, poniesione nakłady                    | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 2.2.                                                                | - aport, przeniesienie z inwestycji            | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 2.3.                                                                | - aktualizacja wartości                        | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 2.4.                                                                | - inne przeniesienie z pr. Wiecz. Użytkowania  | 2 940 228,52                                            | -                         | -                                     | -                    | -                  | 2 940 228,52  |
| 3.                                                                  | Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):         | 4 163 897,37                                            | 354 194,45                | -                                     | -                    | -                  | 4 518 091,82  |
| 3.1.                                                                | - sprzedaż                                     | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 3.2.                                                                | - likwidacja                                   | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 3.3.                                                                | - aktualizacja wartości                        | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 3.4.                                                                | -inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie | 4 163 897,37                                            | 354 194,45                | -                                     | -                    | -                  | 4 518 091,82  |
| 4.                                                                  | Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne       | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 5.                                                                  | Wartość brutto - stan na 31.12                 | 7 236 776,78                                            | 47 518 495,90             | 810 517,97                            | -                    | 134 767,08         | 55 700 557,73 |
| 6.                                                                  | Umorzenie - stan na 01.01.                     | 1 212 782,03                                            | 16 273 036,88             | 806 814,14                            |                      | 28 727,63          | 18 321 360,68 |
| 7.                                                                  | Zwiększenia umorzenia (tytuły):                | 64 940,21                                               | 716 226,10                | 766,32                                | -                    | 11 892,32          | 793 824,95    |
| 7.1.                                                                | - odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe             | 64 940,21                                               | 716 226,10                | 766,32                                | -                    | 11 892,32          | 793 824,95    |
| 7.2.                                                                | - aktualizacja wartości                        | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 7.3.                                                                | - inne                                         | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 8.                                                                  | Zmniejszenia umorzenia (tytuły):               | 1 186 788,87                                            | 131 676,12                | -                                     | -                    | -                  | 1 318 464,99  |
| 8.1.                                                                | - sprzedaż                                     | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 8.2.                                                                | - likwidacja                                   | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 8.3.                                                                | - aktualizacja wartości                        | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 8.4.                                                                | -inne - wyodrębnienie własności                | 1 186 788,87                                            | 131 676,12                | -                                     | -                    | -                  | 1 318 464,99  |
| 9.                                                                  | Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne         | -                                                       | -                         | -                                     | -                    | -                  | -             |
| 10.                                                                 | Umorzenie - stan na 31.12                      | 90 933,37                                               | 16 857 586,86             | 807 580,46                            | -                    | 40 619,95          | 17 796 720,64 |
| 11.                                                                 | Wartość netto - stan na 01.01.                 | 7 247 663,60                                            | 31 599 653,47             | 3 703,83                              | -                    | 106 039,45         | 38 957 060,35 |
| 12.                                                                 | Wartość netto - stan na 31.12                  | 7 145 843,41                                            | 30 660 909,04             | 2 937,51                              | -                    | 94 147,13          | 37 903 837,09 |

## 1.1.1 Grunty własne

| TAB. 2 GRUNTY WŁASNE BILANS poz. A II. 1 a)                         |                                                 |                      |                                   |                       |               |                |           |            |               |                                 |                |                          |              |            |               |              |              |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|-----------|------------|---------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|--------------|------------|---------------|--------------|--------------|
| SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH |                                                 |                      |                                   |                       |               |                |           |            |               |                                 |                |                          |              |            |               |              |              |
| Lp                                                                  | Wykaz zmian                                     | Batalionów Włoczy 11 | Żołnierska 6,8 /komórki garażowe/ | Dąbrego 8 - Relaksowa | Wąsikowicza 7 | Wąsikowicza 7A | KEN 20A   | Dąbrego 8A | Wrzeszcz 47 B | Handlowa 34 /Szczepanika 1,1a * | Gościerska 13* | Grunty z przekształcenia |              |            |               |              | RAZEM        |
|                                                                     |                                                 |                      |                                   |                       |               |                |           |            |               |                                 |                | PR2/4*                   | PR1*         | D.Zaruby*  | P. Skargi 11* | KEN21*       |              |
| 1.                                                                  | Wartość brutto - stan na 01.01.                 | 393 357,47           | 131 100,46                        | 14 036,07             | 44 943,77     | 9 544,69       | 11 313,74 | 38 083,94  | 14 039,91     | 26 179,32                       | 7 552,73       | 1 127 079,20             | -            | 162 625,89 | 488 756,44    | 1 742 835,39 | 4 212 448,12 |
| 2.                                                                  | Zwiększenia brutto:                             | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | 2 940 228,52 | -          | -             | -            | 2 940 228,52 |
| 2.1                                                                 | - zakup, przekazanie nabyty                     | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 2.2                                                                 | - aport, przeniesienie z inwestycji             | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 2.3                                                                 | - aktualizacja wartości                         | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 2.4                                                                 | - inne - przekształcenie prawa                  | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | 2 940 228,52 | -          | -             | -            | 2 940 228,52 |
| 3.                                                                  | Zmniejszenia wartości brutto:                   | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | 1 570,80       | -                        | 21 982,29    | -          | 15 300,65     | -            | 38 853,74    |
| 3.1                                                                 | - sprzedaż                                      | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 3.2                                                                 | - likwidacja                                    | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 3.3                                                                 | - aktualizacja wartości                         | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 3.4                                                                 | - inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | 1 570,80       | -                        | 21 982,29    | -          | 15 300,65     | -            | 38 853,74    |
| 4.                                                                  | Wartość brutto - przemiaracz wewnętrzny         | -                    | -                                 | -                     | -             | -              | -         | -          | -             | -                               | -              | -                        | -            | -          | -             | -            | -            |
| 5.                                                                  | Wartość brutto - stan na 31.12                  | 393 357,47           | 131 100,46                        | 14 036,07             | 44 943,77     | 9 544,69       | 11 313,74 | 38 083,94  | 14 039,91     | 26 179,32                       | 5 981,93       | 1 127 079,20             | 2 918 246,23 | 162 625,89 | 474 455,79    | 1 742 835,39 | 7 113 823,90 |

## 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<br>13 | Piotra Skargi<br>11 | Połna Róża 2/4 | Połnej Róży<br>1 | Połnej Róży/Na<br>Przyzbie<br>1 | KEN 21 | Dembego<br>Zaruby | Handlowa<br>34/<br>Szczepani<br>ka 1,1A | Razem        |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------|---------------------------------|--------|-------------------|-----------------------------------------|--------------|
| 1.                                | Wartość brutto - stan na 01.01.     | -                    | 138 639,35          | -              | 4 109 357,16     | -                               | -      | -                 | -                                       | 4 247 996,51 |
| 2.                                | Zwiększenia brutto (tytuły):        | -                    | -                   | -              | -                | 180 131,93                      | -      | -                 | -                                       | 180 131,93   |
| 3.                                | Zmniejszenia brutto (tytuły):       | -                    | 14 342,02           | -              | 4 109 357,16     | 1 344,45                        | -      | -                 | -                                       | 4 125 043,63 |
| 3.1.                              | - sprzedaż                          | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 3.2.                              | - likwidacja                        | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 3.3.                              | - aktualizacja wartości             | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 3.4.                              | - inne - wyodrębnienie własności,   | -                    | 14 342,02           | -              | 4 109 357,16     | 1 344,45                        | -      | -                 | -                                       | 4 125 043,63 |
| 4.                                | Wartość brutto - przemieszcz. wewn. | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 5.                                | Wartość brutto - stan na 31.12      | -                    | 124 297,33          | -              | -                | 178 787,48                      | -      | -                 | -                                       | 303 084,81   |
| 6.                                | Umorzenie - stan na 01.01.          | -                    | 41 091,47           | -              | 1 171 690,56     | -                               | -      | -                 | -                                       | 1 212 782,03 |
| 7.                                | Zwiększenia umorzenia (tytuły):     | -                    | 1 344,08            | -              | 10 377,42        | 53 218,71                       | -      | -                 | -                                       | 64 940,21    |
| 7.1.                              | - odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe  | -                    | 1 344,08            | -              | 10 377,42        | 53 218,71                       | -      | -                 | -                                       | 64 940,21    |
| 7.2.                              | - aktualizacja wartości             | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 7.3.                              | - inne                              | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 8.                                | Zmniejszenia umorzenia (tytuły):    | -                    | 4 327,69            | -              | 1 182 067,98     | 393,20                          | -      | -                 | -                                       | 1 186 788,87 |
| 8.1.                              | - sprzedaż                          | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 8.2.                              | - likwidacja                        | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 8.3.                              | - aktualizacja wartości             | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 8.4.                              | -Inne - wyodrębnienie własności     | -                    | 4 327,69            | -              | 1 182 067,98     | 393,20                          | -      | -                 | -                                       | 1 186 788,87 |
| 9.                                | Umorzenie - przemieszczenia wewn.   | -                    | -                   | -              | -                | -                               | -      | -                 | -                                       | -            |
| 10.                               | Umorzenie - stan na 31.12           | -                    | 38 107,86           | -              | -                | 52 825,51                       | -      | -                 | -                                       | 90 933,37    |
| 11.                               | Wartość netto - stan na 01.01.      | -                    | 97 547,88           | -              | 2 937 666,60     | -                               | -      | -                 | -                                       | 3 035 214,48 |
| 12.                               | Wartość netto - stan na 31.12       | -                    | 86 189,47           | -              | -                | 125 961,97                      | -      | -                 | -                                       | 212 151,44   |
|                                   |                                     |                      |                     |                |                  |                                 |        |                   |                                         |              |
| powierzchnia gruntu m2 stan 01.01 |                                     | -                    | 686,33              | -              | 6 502,15         | -                               | -      | -                 | -                                       | 7 188,48     |
| powierzchnia gruntu m2 stan 31.12 |                                     | -                    | 615,33              | -              | -                | 282,89                          | -      | -                 | -                                       | 898,22       |

| GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYSTOŚCIĄ | Stan na<br>początek roku | Zmiany w ciągu roku |                     |                         |                        | Stan na<br>koniec roku |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 |                          | zwiększenia         | zmniejszenia        | zmniejszenia            | zmniejszenia           |                        |
|                                 |                          |                     | na liczn. Umorzenia | przeniesienie własności | przekształcanie gruntu |                        |
| Powierzchnia (m2)               | 7 188,48                 | 285,02              | -                   | 73,13                   | 6 502,15               | 898,22                 |
| Wartość (zł.)                   | 3 035 214,48             | 180 131,93          | 64 940,21           | 10 965,58               | 2 927 289,18           | 212 151,44             |

## I.1.3 BUDYNKI

TAB. 4 BUDYNKI BILANS poz. A II. 1 b)

SZCZEGÓŁOWY ZAKRĘS ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

| Lp   | Wykazanie                                | Gościarowska 13 | Plotka Skargi 11 | Polna Róża 24 | Polna Róża 1  | Bat. Wrony 11 | KEN 21        | Zoltana-Baló komórki, garaże | Dembego-Zaruby | Dembego 8 | KEN 20A   | Wańk.7A/ KEN24A | Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a | Dembego 8A | Wrzeciono 47B | Biuro Spółdzielni | Razem         |
|------|------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1.   | Wartość brutto - stan na 01.01.          | 160 309,92      | 6 256 773,42     | 5 309 537,10  | 15 600 362,64 | 5 628 454,45  | 12 925 246,58 | 109 422,87                   | -              | 65 721,57 | 97 954,51 | 8 825,80        | 170 189,86                  | 235 751,35 | 42 963,33     | 1 261 376,95      | 47 872 690,35 |
| 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):            | 17 611,72       | 220 179,22       | -             | 116 403,51    | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | 354 194,45    |
| 3.1. | - sprzedaż                               | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 3.2. | - likwidacja                             | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 3.3. | - aktualizacja wartości                  | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 3.4. | -inne / wyodrębnienie własności          | #####           | 220 179,22       | -             | 116 403,51    | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | 354 194,45    |
| 4.   | Wartość brutto - przenieszcz. wewnętrzna | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 5.   | Wartość brutto - stan na 31.12           | 142 698,20      | 6 036 594,20     | 5 309 537,10  | 15 483 959,13 | 5 628 454,45  | 12 925 246,58 | 109 422,87                   | -              | 65 721,57 | 97 954,51 | 8 825,80        | 170 189,86                  | 235 751,35 | 42 963,33     | 1 261 376,95      | 47 518 495,90 |
| 6.   | Umorzenie - stan na 01.01.               | 41 676,96       | 2 255 085,30     | 1 991 210,03  | 5 637 642,26  | 1 938 820,02  | 3 994 002,95  | 19 012,20                    | -              | 19 604,04 | 19 932,78 | 2 318,92        | 18 850,50                   | 15 913,21  | 2 201,90      | 316 758,41        | 16 273 036,88 |
| 7.   | Zwiększenia umorzenia (tytuły):          | 2 250,57        | 92 577,97        | 79 643,06     | 233 568,89    | 84 426,82     | 193 878,70    | 1 641,34                     | -              | 985,82    | 1 469,32  | 129,39          | 2 552,85                    | 3 536,27   | 644,45        | 18 920,65         | 716 226,10    |
| 7.1. | - odpisy umorzeniowe                     | 2 250,57        | 92 577,97        | 79 643,06     | 233 568,89    | 84 426,82     | 193 878,70    | 1 641,34                     | -              | 985,82    | 1 469,32  | 129,39          | 2 552,85                    | 3 536,27   | 644,45        | 18 920,65         | 716 226,10    |
| 7.2. | - aktualizacja wartości                  | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 7.3. | - inne                                   | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 8.   | Zmniejszenia umorzenia (tytuły):         | 7 963,97        | 81 398,22        | -             | 42 313,93     | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | 131 676,12    |
| 8.1. | - sprzedaż                               | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 8.2. | - likwidacja                             | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 8.3. | - aktualizacja wartości                  | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 8.4. | -inne / wyodrębnienie własności          | 7 963,97        | 81 398,22        | -             | 42 313,93     | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | 131 676,12    |
| 9.   | Umorzenie - przenieszczenia wewnętrzne   | -               | -                | -             | -             | -             | -             | -                            | -              | -         | -         | -               | -                           | -          | -             | -                 | -             |
| 10.  | Umorzenie - stan na 31.12                | 35 965,56       | 2 266 265,05     | 2 070 853,09  | 5 826 897,22  | 2 023 246,84  | 4 187 881,05  | 20 653,54                    | -              | 20 589,86 | 21 402,10 | 2 448,31        | 21 411,35                   | 18 449,48  | 2 846,35      | 335 677,06        | 16 857 586,86 |
| 11.  | Wartość netto - stan na 01.01.           | 118 630,96      | 4 001 688,12     | 3 318 327,07  | 9 962 720,38  | 3 689 634,43  | 8 931 244,23  | 90 410,67                    | -              | 46 117,53 | 78 021,73 | 6 306,88        | 151 331,36                  | 219 838,14 | 40 761,43     | 944 620,54        | 31 599 653,47 |
| 12.  | Wartość netto - stan na 31.12            | 106 732,64      | 3 770 329,15     | 3 238 684,01  | 9 655 061,91  | 3 605 207,61  | 8 737 365,53  | 88 769,33                    | -              | 45 131,71 | 76 552,41 | 6 177,49        | 148 778,51                  | 216 301,87 | 40 115,98     | 925 699,89        | 30 660 909,04 |

## 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<br>KEN 21 | Stacja telefon. | Kserokopiarka | Zestawy<br>komputerowe | Dźwigi<br>Dembego-<br>Zaruby | Dźwigi<br>Dembego 8 | Pozostałe -<br>małowartości<br>owe i<br>wyposażenie | Inne śr. trwałe -<br>Fotowol.kontener<br>ochrony, kamery, | Razem      |
| 1.                                                                                  | Wartość brutto - stan na 01.01.          | 727 393,74       | 30 904,39       | 4 650,49      | 28 357,29              | 10 331,06                    | 8 881,00            | 6 083,84                                            | 128 683,24                                                | 945 285,05 |
| 2.                                                                                  | Zwiększenia wartości brutto (tytuły):    | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 2.1.                                                                                | - zakup, poniesione nakłady              | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 2.2.                                                                                | - aport, przeniesienie z inwestycji      | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 2.3.                                                                                | - aktualizacja wartości                  | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 2.4.                                                                                | - Inne                                   | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 3.                                                                                  | Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):   | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 4.                                                                                  | Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 5.                                                                                  | Wartość brutto - stan na 31.12           | 727 393,74       | 30 904,39       | 4 650,49      | 28 357,29              | 10 331,06                    | 8 881,00            | 6 083,84                                            | 128 683,24                                                | 945 285,05 |
| 6.                                                                                  | Umorzenie - stan na 01.01.               | 727 393,74       | 27 200,56       | 4 650,49      | 28 357,29              | 10 331,06                    | 8 881,00            | 6 083,84                                            | 22 643,79                                                 | 835 541,77 |
| 7.                                                                                  | Zwiększenia umorzenia (tytuły):          | -                | 766,32          | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | 11 892,32                                                 | 12 658,64  |
| 7.1.                                                                                | - odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe       | -                | 766,32          | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | 11 892,32                                                 | 12 658,64  |
| 7.2.                                                                                | - aktualizacja wartości                  | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 7.3.                                                                                | - inne                                   | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 8.                                                                                  | Zmniejszenia umorzenia (tytuły):         | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 9.                                                                                  | Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne   | -                | -               | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | -                                                         | -          |
| 10.                                                                                 | Umorzenie - stan na 31.12                | 727 393,74       | 27 966,88       | 4 650,49      | 28 357,29              | 10 331,06                    | 8 881,00            | 6 083,84                                            | 34 536,11                                                 | 848 200,41 |
| 11.                                                                                 | Wartość netto - stan na 01.01.           | -                | 3 703,83        | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | 106 039,45                                                | 109 743,28 |
| 12.                                                                                 | Wartość netto - stan na 31.12            | -                | 2 937,51        | -             | -                      | -                            | -                   | -                                                   | 94 147,13                                                 | 97 084,64  |

2 937,51

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2023

do 31.12.2023

## 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                            | Moczydzińska | SIKORSKIEGO   |   | RAZEM:        |
| 1.                                                                              | Wartość - stan na 01.01.                    | 685 847,41   | 13 230 959,22 | - | 13 916 806,63 |
| 2.                                                                              | Zwiększenia wartości (tytuły):              | 884 248,45   | 8 540 018,04  | - | 9 424 266,49  |
| 2.1.                                                                            | - zakup, poniesione nakłady                 | 884 248,45   | 8 540 018,04  | - | 9 424 266,49  |
| 2.2.                                                                            | - aport, przeniesienie z inwestycji         |              |               |   | -             |
| 2.3.                                                                            | - aktualizacja wartości                     |              |               |   | -             |
| 2.4.                                                                            | - inne                                      |              |               |   | -             |
| 3.                                                                              | Zmniejszenia wartości (tytuły):             | -            | 21 770 977,26 | - | 21 770 977,26 |
| 3.1.                                                                            | - sprzedaż                                  |              | 21 770 977,26 |   | 21 770 977,26 |
| 3.2.                                                                            | - likwidacja                                |              |               |   | -             |
| 3.3.                                                                            | - aktualizacja wartości                     |              |               |   | -             |
| 3.4.                                                                            | -inne - wyodrębnienie własn., przeniesienie | -            | -             | - | -             |
| 4.                                                                              | Wartość - przemieszcz. wewnętrzne           |              |               |   | -             |
| 5.                                                                              | Wartość - stan 31.12                        | 1 570 095,86 | 0             | - | 1 570 095,86  |

## I.1.6 Wartości niematerialne i prawne

| TAB. 7 Wartości niematerialne i prawne BILANS poz. A I. |                                          |                                      |               |                             |                |           |           |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------|-----------|
| 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):          | -                                    | -             | -                           | -              | -         | -         |
| 8.                                                      | Zmniejszenia umorzenia (tytuły):         | -                                    | -             | -                           | -              | -         | -         |
| 9.                                                      | Umorzenie - przemieszczenia 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            | -                                    | -             | -                           | -              | -         | -         |

**I.2. GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE**

szczegółowe zestawienie zał. Tab 3

| Wyszczególnienie  | Stan na początek netto | Zmiany w ciągu roku          |              | Stan na koniec netto |
|-------------------|------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|
|                   |                        | zwiększenia (-<br>umorzenia) | zmniejszenia |                      |
| Powierzchnia (m2) | 7 188,48               | 285,02                       | 6 575,28     | 898,22               |
| Wartość (zł.)     | 3 035 214,48           | 115 191,72                   | 2 938 254,76 | 212 151,44           |

przekształcenie pr.wieczystego użyt. we własność gruntu 2 927 289,18

przeniesienia własności wyodrębnionych lokali 10 965,58

**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.**

NIE DOTYCZY

| Członkowie spółdzielni -<br>ilość | Osoby fizyczne | Osoby prawne | Razem: |
|-----------------------------------|----------------|--------------|--------|
|                                   | 1250           | 5            | 1255   |

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2023

do 31.12.2023

**I.6. FUNDUSZ PODSTAWOWY, ZAPASOWY, REZERWOWY****BILANS PASYWA poz. A****TAB. 8 STAN FUNDUSZY: PODSTAWOWY, ZAPASOWY,  
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY**

| PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.: |                                                            | A.I. FUNDUSZ PODSTAWOWY           |                      | A.II. FUNDUSZ ZASOBOWY |                         | A.III. FUNDUSZ Z<br>AKTUALIZACJI<br>WYCENY | WYNIK NETTO  | RAZEM         |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| Lp                                    | Wyszczególnienie                                           | FUNDUSZ<br>WKŁADÓW<br>BUDOWLANYCH | FUNDUSZ<br>UDZIAŁOWY | FUNDUSZ<br>ZASOBOWY    | FUNDUSZ<br>INWESTYCYJNY |                                            |              |               |
| 1.                                    | Wartość - stan na 01.01.                                   | 31 977 433,31                     | 824 900,00           | 8 742 699,94           | 12 653 697,38           | 1 648 826,03                               | 214 753,42   | 56 082 210,08 |
| 2.                                    | Zwiększenia wartości (tytuły):                             | -                                 | -                    | 2 938 026,85           | -                       | -                                          | 2 200 061,66 | 5 138 088,51  |
| 2.1.                                  | - wpłaty na fundusz, rozliczenia                           | -                                 | -                    | 128 274,47             | -                       | -                                          | -            | 128 274,47    |
| 2.2.                                  | - podział wyniku netto za r. ub.                           | -                                 | -                    | 10 737,67              | -                       | -                                          | -            | 10 737,67     |
| 2.3.                                  | - wynik netto roku bieżącego                               | -                                 | -                    | -                      | -                       | -                                          | 2 200 061,66 | 2 200 061,66  |
| 2.4.                                  | -przekształcenie prawa wiecz.uz. we własność               | -                                 | -                    | 2 799 014,71           | -                       | -                                          | -            | -             |
| 2.5.                                  | - inne: uzgodnienia,                                       | -                                 | -                    | -                      | -                       | -                                          | -            | -             |
| 3.                                    | Zmniejszenia wartości (tytuły):                            | 935 633,77                        | -                    | 3 050 855,58           | 65 529,26               | -                                          | 214 753,42   | 4 266 772,03  |
| 3.1.                                  | - przeniesienia własności, wyodrębnienia z gruntu własność | 222 518,33                        | -                    | 37 601,95              | -                       | -                                          | -            | 260 120,28    |
| 3.2.                                  | - rozliczenie wyniku finansowego za l. ub.                 | -                                 | -                    | 61 918,12              | -                       | -                                          | 214 753,42   | 276 669,54    |
| 3.3.                                  | - wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia                     | 713 115,44                        | -                    | 11 721,50              | 62 418,60               | -                                          | -            | 787 255,54    |
| 3.4.                                  | -przekształcenie prawa wiecz.uz. we własność               | -                                 | -                    | 9 764,91               | -                       | -                                          | -            | -             |
| 3.5.                                  | - inne: uzgodnienia, wycena wart.gruntu, wyodr.z pr.w. uz. | -                                 | -                    | 2 829 851,10           | 3 110,68                | -                                          | -            | 2 932 961,76  |
| 4.                                    | Wartość - stan na 31.12.                                   | 31 041 799,54                     | 824 900,00           | 8 629 871,21           | 12 588 068,12           | 1 648 826,03                               | 2 200 061,66 | 56 933 526,56 |

**I.6. a FUNDUSZE POZOSTAŁE -SPECJALNE****BILANS PASYWA poz. B.III.4**

| TAB. 9 FUNDUSZE SPECJALNE |                                           |                      |              |             |              |
|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| Lp                        | Wyszczególnienie                          | FUNDUSZ<br>REMONTOWY | FUNDUSZ ZFŚS | INNE CELOWE | RAZEM:       |
| 1.                        | Wartość - stan na 01.01.                  | 5 134 524,09         | -            | -           | 5 134 524,09 |
| 2.                        | Zwiększenia wartości (tytuły):            | 3 208 086,74         | -            | -           | 3 208 086,74 |
| 2.1.                      | - odpis podstawowy                        | 2 951 342,80         | -            | -           | 2 951 342,80 |
| 2.2.                      | - podział wyników z r. ub.                | 256 743,94           | -            | -           | 256 743,94   |
| 2.3.                      | - dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszy | -                    | -            | -           | -            |
| 2.4.                      | - inne                                    | -                    | -            | -           | -            |
| 3.                        | Zmniejszenia wartości (tytuły):           | 2 821 843,21         | -            | -           | 2 821 843,21 |
| 3.1.                      | - wydatki                                 | 2 810 419,13         | -            | -           | 2 810 419,13 |
| 3.2.                      | - zwrot                                   | -                    | -            | -           | -            |
| 3.3.                      | - inne                                    | 11 424,08            | -            | -           | 11 424,08    |
| 4.                        | Wartość - stan na 31.12.                  | 5 520 767,62         | -            | -           | 5 520 767,62 |

**I.6.b 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 | Połnej Róży 2/4 | Połnej Róży 1 | Bat. Wiochy 11 | KEN 21     |
|------|------------------------------------------------|----------------|------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------|------------|
| 1.   | <b>Wartość - stan na 01.01.</b>                | 428 665,09     | 417 588,35 | 315 171,49      | 355 069,04        | 95 714,18        | 388 172,33      | 349 054,98    | 239 864,88     | 530 086,97 |
| 2.   | <b>Zwiększenia wartości (tytuły):</b>          | 381 306,72     | 142 869,41 | 226 140,84      | 76 052,73         | 244 611,38       | 207 972,06      | 737 003,26    | 187 850,30     | 258 162,04 |
| 2.1. | - odpis podstawowy                             | 356 830,44     | 137 714,28 | 180 490,08      | 69 467,16         | 243 851,88       | 192 996,84      | 701 030,40    | 170 159,52     | 213 190,92 |
| 2.2  | - z nadwyżek wyniku finansowego                | 24 476,28      | 5 155,13   | 45 650,56       | 6 585,57          | 759,50           | 14 975,22       | 35 972,86     | 17 690,78      | 44 971,12  |
| 2.3  | - dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr. |                |            |                 |                   |                  |                 |               |                | -          |
| 2.4  | - inne ŚT fotowoltaika                         |                |            |                 |                   |                  |                 |               |                |            |
| 3.   | <b>Zmniejszenia wartości (tytuły):</b>         | 518 869,63     | 405 532,81 | 193 081,96      | 24 079,86         | 320 587,54       | 116 703,97      | 123 017,88    | 462 700,64     | 124 107,05 |
| 3.1. | - wydatki remontowe                            | 518 869,63     | 405 532,81 | 181 657,88      | 24 079,86         | 320 587,54       | 116 703,97      | 123 017,88    | 462 700,64     | 124 107,05 |
| 3.2. | - zwrot wew. pożycz. na F.Centr.               |                |            |                 |                   |                  |                 |               |                |            |
| 3.3. | - Inne umorzenie ŚT fotowoltaika               |                |            | 11 424,08       |                   |                  |                 |               |                |            |
| 4.   | <b>Wartość - stan na 31.12.</b>                | 291 102,18     | 154 924,96 | 348 230,17      | 407 041,91        | 19 738,02        | 479 440,42      | 963 040,36    | 34 985,46      | 664 141,96 |

**FUNDUSZE REMONTOWE c.d.**

| Lp   | Wyszczególnienie                          | Wańkowińska 7 | Zołtana Bałó 6,8 | KEN 20A    | Wańk.7A/ KEN24A | Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a | Dembego 8A | Wrzeciono 47 B | FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM: | FUNDUSZ CENTRALNY | OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE: |
|------|-------------------------------------------|---------------|------------------|------------|-----------------|-----------------------------|------------|----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1.   | <b>Wartość - stan na 01.01.</b>           | 78 602,91     | 233 537,67       | 422 194,43 | 101 710,66      | 242 609,94                  | 8 113,35   | 39 566,23      | 4 245 722,39            | 888 801,70        | 5 134 524,09               |
| 2.   | <b>Zwiększenia wartości (tytuły):</b>     | 286 048,04    | 131 607,48       | 116 019,87 | 46 849,96       | 107 202,85                  | 36 798,12  | 21 592,08      | 3 208 086,74            | -                 | 3 208 086,74               |
| 2.1. | - odpis podstawowy                        | 265 049,20    | 125 242,80       | 104 846,16 | 38 742,36       | 93 340,56                   | 36 798,12  | 21 592,08      | 2 951 342,80            |                   | 2 951 342,80               |
| 2.2  | - z nadwyżek wyniku finansowego           | 20 998,84     | 6 364,68         | 11 173,71  | 8 107,60        | 13 862,09                   | -          | -              | 256 743,94              |                   | 256 743,94                 |
| 2.3  | - dodatkowe: zwrot /przekaz. z Fund.Centr |               |                  |            |                 |                             |            |                | -                       |                   | -                          |
| 2.4  | - Inne                                    |               |                  |            |                 |                             |            |                | -                       | -                 | -                          |
| 3.   | <b>Zmniejszenia wartości (tytuły):</b>    | 68 988,42     | 130 678,41       | 178 530,82 | 12 835,20       | 77 748,01                   | 39 152,48  | 25 228,73      | 2 821 843,21            | -                 | 2 821 843,21               |
| 3.1. | - wydatki remontowe                       | 68 988,42     | 130 678,41       | 178 530,82 | 12 835,20       | 77 748,01                   | 39 152,48  | 25 228,73      | 2 810 419,13            |                   | 2 810 419,13               |
| 3.2. | - zwrot wew. pożycz. na F. Centralny      |               |                  |            |                 |                             |            |                | -                       |                   | -                          |
| 3.3. | - inne                                    |               |                  |            |                 |                             |            |                | 11 424,08               |                   | 11 424,08                  |
| 4.   | <b>Wartość - stan na 31.12.</b>           | 295 662,53    | 234 466,74       | 359 683,68 | 135 725,31      | 272 064,58                  | 5 768,99   | 35 929,58      | 4 631 966,92            | 888 801,70        | 5 520 767,62               |

## I.7. WYNIKI NA GZM I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚĆ 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 | Batallonów Włochy 11 | KEN 21       |
|------|----------------------------------------|----------------|------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------|--------------|
| I.   | WYNIKI (GZM)z lat ub. stan na 01.01.   | 172 228,31     | 52 890,20  | 156 137,80      | 14 900,25         | 38 750,92        | 87 893,68       | 96 602,26     | 14 793,04            | 80 555,19    |
|      | Przychody z eksploatacji i utrzymania  | 2 101 781,39   | 890 287,09 | 1 382 281,95    | 374 600,46        | 1 337 128,44     | 1 142 049,98    | 2 912 120,49  | 626 363,74           | 1 764 634,24 |
|      | Koszty eksploatacji i utrzymania       | 2 072 711,48   | 887 054,57 | 1 344 387,37    | 367 091,29        | 1 308 421,31     | 1 103 232,08    | 2 797 097,96  | 614 951,63           | 1 679 659,53 |
| II.  | WYNIKI GZM na 31.12.                   | 29 069,91      | 3 232,52   | 47 894,58       | 7 509,17          | 28 707,13        | 38 817,90       | 115 022,53    | 10 412,11            | 74 974,71    |
| III. | WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II | 201 298,22     | 56 122,72  | 204 032,38      | 22 409,42         | 67 458,05        | 126 711,58      | 210 624,79    | 25 205,15            | 155 529,90   |
|      | Przychody z pozostałej działalności    | 39 631,10      | 5 450,67   | 72 679,72       | 12 661,03         | 5 497,15         | 26 194,37       | 29 712,77     | 5 382,51             | 75 165,22    |
|      | Koszty z pozostałej działalności       | 11 909,99      | 0,03       | 3 151,36        | 76,48             | 96,31            | 268,00          | 1 656,19      | -                    | 7 848,36     |
| IV.  | WYNIKI BRUTTO                          | 27 721,11      | 5 450,64   | 69 528,36       | 12 584,55         | 5 400,84         | 24 926,37       | 28 056,58     | 5 382,51             | 67 316,86    |
|      | PODATEK DOCHODOWY                      | 3 388          | 839        | 12 462          | 2 391             | 996              | 4 783           | 5 254         | 888                  | 11 768       |
| V.   | WYNIKI NETTO na 31.12.                 | 24 333,11      | 4 611,64   | 57 066,36       | 10 193,55         | 4 404,84         | 20 143,37       | 22 802,58     | 4 494,51             | 55 548,86    |

## I.7. c.d. Wyniki na GZM i POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

| Lp   | Wyszczególnienie                       | Wańkowicza 7 | Zoltana Baló 6,8 | KEN 20A      | Wańk.7A/ KEN24A | Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a | Dembego 8A | Wrzeciono 47B | WYNIKI OSIEDLA RAZEM: | WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. I ZARZĄDU | OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNIA |
|------|----------------------------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|-----------------------------|------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|
| I.   | WYNIKI (GZM)z lat ub. stan na 01.01.   | 27 405,73    | 1 477,96         | 51 789,72    | 16 732,23       | 107 093,24                  | -1 442,69  | -17 179,44    | 899 608,40            | -                                | 899 608,40                |
|      | Przychody z eksploatacji i utrzymania  | 1 621 463,45 | 538 684,67       | 1 054 732,20 | 243 701,41      | 1 304 956,54                | 535 407,29 | 338 737,63    | 18 068 940,97         |                                  | 18 068 940,97             |
|      | Koszty eksploatacji i utrzymania       | 1 488 163,96 | 538 103,53       | 1 044 126,36 | 232 519,16      | 1 283 948,60                | 505 187,66 | 314 274,85    | 17 580 942,33         |                                  | 17 580 942,33             |
| II.  | WYNIKI GZM na 31.12.                   | 33 299,50    | 1 581,14         | 10 605,84    | 11 182,25       | 21 006,94                   | 36 219,63  | 24 462,78     | 487 998,64            |                                  | 487 998,64                |
| III. | WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II | 60 705,23    | 3 059,10         | 62 375,56    | 27 914,48       | 128 100,18                  | 28 776,94  | 7 283,34      | 1 387 607,04          | -                                | 1 387 607,04              |
|      | Przychody z pozostałej działalności    | 36 770,60    | 7 433,08         | 14 574,73    | 13 023,79       | 30 267,37                   | 2 446,07   | 496,15        | 376 386,33            | 25 914 997,90                    | 28 291 384,23             |
|      | Koszty z pozostałej działalności       | 4 782,03     | -                | 2 117,48     | -               | 9 201,30                    | -          | -             | 41 107,53             | 23 664 667,04                    | 23 705 774,57             |
| IV.  | WYNIKI BRUTTO                          | 31 988,57    | 7 433,08         | 12 457,25    | 13 023,79       | 21 066,07                   | 2 446,07   | 496,15        | 335 278,80            | 2 250 330,86                     | 2 586 609,66              |
|      | PODATEK DOCHODOWY                      | 5 388        | 1 007            | 2 367        | 2 368           | 4 034                       | 465,00     | 94            | 58 492                | 327 056                          | 385 548                   |
| V.   | WYNIKI NETTO na 31.12.                 | 26 600,57    | 6 426,08         | 10 090,25    | 10 655,79       | 17 032,07                   | 1 981,07   | 402,15        | 276 786,80            | 1 923 274,86                     | 2 200 061,66              |

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2023 do 31.12.2023

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

| PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW |                                                  |                |           |                 |                   |                  |                 |               |               |           |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------|
| Lp                          | Wyszczególnienie                                 | Dembego-Zaruby | Dembego 8 | Boh. Września 3 | Gościeradowska 13 | Piotra Skargi 11 | Połnej Róży 2/4 | Połnej Róży 1 | Bat.Włochy 11 | KEN 21    |
| 1.                          | PODZIAŁ WYNIK NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.             | 24 333,11      | 4 611,64  | 57 066,36       | 10 193,55         | 4 404,84         | 20 143,37       | 22 802,58     | 4 494,51      | 55 548,86 |
| 1.1                         | - ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO                   | 24 333,11      | 4 611,64  | 57 066,36       | 10 193,55         | 4 404,84         | 20 143,37       | 22 802,58     | 4 494,51      | 55 548,86 |
| 1.2                         | - POKRYCIE NIEDOBORU/ NADWYŻKI GZM               |                |           |                 |                   |                  |                 |               |               |           |
| 1.3                         | - ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego               |                |           |                 |                   |                  |                 |               |               |           |
| 1.4                         | - ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5% |                |           |                 |                   |                  |                 |               |               |           |
| 2.                          | PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/                    | 29 069,91      | 3 232,52  | 47 894,58       | 7 509,17          | 28 707,13        | 38 817,90       | 115 022,53    | 10 412,11     | 74 974,71 |
| 2.1                         | - ZWIĘKSZ./ZMNIEJSZENIE GZM                      | 29 069,91      | 3 232,52  | 47 894,58       | 7 509,17          | 28 707,13        | 38 817,90       | 115 022,53    | 10 412,11     | 74 974,71 |
| 2.2                         | - POKRYCIE WYNIKU NETTO z GZM                    |                |           |                 |                   |                  | -               |               |               | -         |

TAB. 11 c.d.

| Lp  | Wyszczególnienie                                 | Wańkowicza 7 | Zoltana Bałó 6,8 | KEN 20A   | Wańk. 7A/ KEN 24A | Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a | Dembego 8A | Wrzeczono 47B | WYNIKI OSIEDLA RAZEM: | WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU | OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNI |
|-----|--------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1.  | <b>PODZIAŁ WYNIK NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.</b>      | 26 600,57    | 6 426,08         | 10 090,25 | 10 655,79         | 17 032,07                   | 1 981,07   | 402,15        | 276 786,80            | 1 923 274,86                     | 2 200 061,66             |
| 1.1 | - ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO                   | 26 600,57    | 6 426,08         | 10 090,25 | 10 655,79         | 17 032,07                   | 1 981,07   | 402,15        | 276 786,80            |                                  | 276 786,80               |
| 1.2 | - POKRYCIE NIEDOBORU/ NADWYŻKI GZM               |              |                  |           |                   |                             | -          | -             | -                     |                                  | -                        |
| 1.3 | - ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego               |              |                  |           |                   |                             |            |               | -                     | 1 813 271,78                     | 1 813 271,78             |
| 1.4 | - ZMNIEJSZENIE FUND.ZASOBOWEGO                   |              |                  |           |                   |                             |            |               | -                     |                                  | 0,00                     |
| 1.5 | - ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5% |              |                  |           |                   |                             |            |               | -                     | 110 003,08                       | 110 003,08               |
| 2.  | <b>PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/</b>             | 33 299,50    | 1 581,14         | 10 605,84 | 11 182,26         | 21 006,94                   | 30 219,63  | 24 462,78     | 487 998,64            | -                                | 487 998,64               |
| 2.1 | - ZWIĘKSZ./ZMNIEJSZENIE GZM                      | 33 299,50    | 1 581,14         | 10 605,84 | 11 182,26         | 21 006,94                   | 30 219,63  | 24 462,78     | 487 998,64            |                                  | 487 998,64               |
| 2.2 | - POKRYCIE z WYNIKU NETTO /NIEDOBORU /NADWYŻEK   |              |                  | -         | -                 | -                           | -          | -             | -                     |                                  | -                        |

## 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 | 57 082,60                       | 525,90            | 5 857,76        | 14 975,94                 | 36 774,80         |
| Należności z tytułu kar umownych           | 3 135 978,01                    | 244 766,60        |                 | 2 899 800,00              | 480 944,61        |
| <b>RAZEM</b>                               | <b>3 193 060,61</b>             | <b>245 292,50</b> | <b>5 857,76</b> | <b>2 914 775,94</b>       | <b>517 719,41</b> |

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

w tys. zł

| 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                     | -                                        | 158,95             | 635,35             | -             | 794,30 |
| a) kredyty i pożyczki                        | -                                        | -                  | -                  | -             | -      |
| ..                                           | -                                        | -                  | -                  | -             | -      |
| i) inne /kauce roboty budowlane i remontowe/ | -                                        | 158,95             | 635,35             | -             | 794,30 |

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

| Wyszczególnienie                                                                  | Stan na             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                   | początek roku       | koniec roku         |
| <b>1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, /poz. AKTYWA Bilansu A.IV./</b> | <b>118 708,55</b>   | <b>835 216,90</b>   |
| Wyniki GZM - niedobór rok bieżący                                                 | 25 061,67           | -                   |
| Wyniki GZM - niedobór lata ub.                                                    | 22 213,91           | 18 622,13           |
| VAT do rozliczenia w następnym okresie                                            | 68 241,63           | 814 426,85          |
| Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne                                      | 3 191,34            | 2 167,92            |
| <b>2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV./</b>              | <b>1 336 621,38</b> | <b>2 024 947,20</b> |
| Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący                                                 | 156 957,11          | 487 998,64          |
| Wynik GZM - nadwyżka lata ub.                                                     | 780 738,94          | 918 230,53          |
| Opłata przekształceniowa do rozliczenia                                           | 29 678,09           | 169 640,11          |
| VAT Naliczony do Rozliczenia                                                      | 56 310,86           | 198 813,54          |
| RMK-bierne koszty dostawy                                                         | 312 936,38          | 250 264,38          |

## I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

w tys. zł

| Rodzaj zabezpieczenia                                                                                    | Kwota zobowiązań | Kwota zabezpieczenia | w tym na aktywach trwałych |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|
| Gwarancja Bankowa usunięcia wad i usterek nr G/16/2023 SBR Bank, w związku ze sprzedażą inw. Sikorskiego | -                | 4 400 000,0          | -                          |

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

Gwarancja Bankowa usunięcia wad i usterek nr G/16/2023 SBR Bank, w związku ze sprzedażą inw. Sikorskiego

Objaśnienia do rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2023

do 31.12.2023

II. **Objaśnienia 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 01.01.2023<br>do 31.12.2023 | od 01.01.2022<br>do 31.12.2022 |
| 1.  | Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                       | -                              | -                              |
| 2.  | Przychody netto ze sprzedaży usług                                                           | 18 260 957,79                  | 15 082 309,48                  |
| 2.1 | Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                          | 13 529 736,35                  | 11 847 920,61                  |
| 2.2 | Przychody z zaliczek na CO i CW                                                              | 4 539 204,62                   | 3 045 546,26                   |
| 2.3 | Przychody z pozostałej działalności gospodarczej / zarządzanie wspólnotą, najem, dzierżawa / | 192 016,82                     | 188 842,61                     |
| 3.  | Przychody netto ze sprzedaży towarów                                                         | -                              | -                              |
| 4.  | Przychody netto ze sprzedaży materiałów                                                      | -                              | -                              |

| Lp  | Wyszczególnienie - struktura terytorialna          | za okres                       |                                |
|-----|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|     |                                                    | od 01.01.2023<br>do 31.12.2023 | od 01.01.2022<br>do 31.12.2022 |
| 1.  | Przychody netto ze sprzedaży:                      | 18 260 957,79                  | 15 082 309,48                  |
| 1.1 | Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych     | 18 260 957,79                  | 15 082 309,48                  |
| 1.2 | Przychody ze sprzedaży dla odbiorców zagranicznych | -                              | -                              |

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

NIE WYSTĘPUJE

II.1b. **Zmiana stanu produktów**

| Lp  | Wyszczególnienie                                      | za okres                       |                                |
|-----|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|     |                                                       | od 01.01.2023<br>do 31.12.2023 | od 01.01.2022<br>do 31.12.2022 |
| 1.  | Zmiana stanu produktów, razem:                        | - 489 022,06                   | - 137 317,72                   |
| 1.1 | -rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost/, spadek-/ | - 1 023,42                     | - 5 422,28                     |
| 1.2 | -wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/  | - 487 998,64                   | - 156 957,11                   |
| 1.3 | -wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /niedobór+/-  | -                              | 25 061,57                      |

| Lp  | Wyszczególnienie                                                       | za okres                       |                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|     |                                                                        | od 01.01.2023<br>do 31.12.2023 | od 01.01.2022<br>do 31.12.2022 |
| 2.  | Koszt wytworzenie produktów                                            | -                              | -                              |
| 2.1 | Koszt Wytwor. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych | 1 004 438,11                   | 815 690,76                     |

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                     | 2 585 609,66         |
| 2.                        | Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZiS)   | 656 070,54           |
| 3.                        | Razem wynik brutto podatkowy poz. 1-2                   | 1 929 539,12         |
| <b>Korekty o pozycje:</b> |                                                         |                      |
| 3.1                       | Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych         | - 157 706,57         |
|                           | Różnice wyłączenie z przychodów podatkowych             | - 157 706,57         |
|                           | odsetki naliczone nieotrzymane                          | - 11 282,61          |
|                           | kary umowne r.bieżącego naliczone nieotrzymane          | - 147 493,03         |
|                           | odsetki wpłacone z tytułu                               | 1 069,07             |
| 3.2                       | Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych            | - 255 750,77         |
|                           | Różnice przejściowe:                                    | - 245 627,04         |
|                           | utworzenie odpisów aktualizujących należności           | - 528,90             |
|                           | odsetki od zobow.-niezapłacone                          | - 334,54             |
|                           | utworzenie odpisów aktualizujących zobow. / karę umowną | - 244 766,60         |
|                           | Różnice trwałe:                                         | - 10 123,73          |
|                           | koszty ogłoszenia -niepodatkowe                         | - 686,73             |
|                           | składka OC Zarządu,RN                                   | - 9 425,00           |
|                           | odsetki budżetowe                                       | - 12,00              |
| 4.                        | WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1-3.2                  | 2 027 583,32         |
| 5.                        | Doliczenie do podstawy- różnica podatkowa k. zarządu    | 1 617,33             |
| 6.                        | Wyłączenia z podstawy                                   | -                    |
| 7.                        | Podstawa do opodatkowania poz. 4- poz.5 - poz.6         | 2 029 200,00         |
| 8.                        | stawka podatku                                          | 19%                  |
| 9.                        | PODATEK DOCHODOWY                                       | 385 548              |

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

| Wyszczególnienie -wybrane pozycje |                                                                    | Rok<br>2 023         | Rok<br>2 022        | zmiana<br>zł         | zmiana %<br>wzrost+/-spadek |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>1.</b>                         | <b>Zużycie materiałów i energii - poz.B.II RZiS</b>                | <b>6 834 943,27</b>  | <b>4 677 777,57</b> | <b>2 157 165,70</b>  | <b>46,1%</b>                |
| 1.1                               | -zużycie materiałów                                                | 89 093,64            | 52 316,24           | 36 777,40            | 70,3%                       |
| 1.2                               | -energii elektrycznej                                              | 870 351,01           | 348 363,23          | 521 987,78           | 149,8%                      |
| 1.3                               | -wody                                                              | 1 374 827,52         | 1 225 644,92        | 149 182,60           | 12,2%                       |
| 1.4                               | -energii ciepłej (CO,Cw)                                           | 4 286 327,61         | 2 874 307,76        | 1 412 019,85         | 49,1%                       |
| 1.5                               | -gazu                                                              | 214 343,49           | 177 145,42          | 37 198,07            | 21,0%                       |
| <b>2.</b>                         | <b>Usługi obce - poz.B.III RZiS</b>                                | <b>4 909 297,71</b>  | <b>4 230 958,93</b> | <b>678 338,78</b>    | <b>16,0%</b>                |
| 2.1                               | -usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne | 338 207,97           | 123 138,19          | 215 069,78           | 174,7%                      |
| 2.2                               | -opłaty bankowe                                                    | 38 330,44            | 23 081,08           | 15 249,36            | 66,1%                       |
| 2.3                               | -usł.konserwacja budynków                                          | 1 463 255,29         | 1 421 950,71        | 41 304,58            | 2,9%                        |
| 2.4                               | -opłaty pocztowe i telefoniczne                                    | 23 343,68            | 22 671,59           | 672,09               | 3,0%                        |
| 2.5                               | -usługi sprzątanía                                                 | 1 115 371,40         | 1 017 355,22        | 98 016,18            | 9,6%                        |
| 2.6                               | -ochrona budynków                                                  | 1 930 788,93         | 1 622 762,14        | 308 026,79           | 19,0%                       |
| <b>3.</b>                         | <b>Podatki i opłaty - poz.B.IV RZiS,</b>                           | <b>1 738 624,27</b>  | <b>1 796 031,41</b> | <b>- 57 407,14</b>   | <b>-3,2%</b>                |
| 3.1                               | -pod.od nleruch.,włeczyste uż. dzierz.terenu. pozost.opł.          | 242 240,51           | 305 150,59          | - 62 910,08          | -20,8%                      |
| 3.2                               | -wywóz odpadów                                                     | 1 496 383,76         | 1 490 880,82        | 5 502,94             | 0,4%                        |
| <b>4.</b>                         | <b>Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS</b>                 | <b>3 122 328,23</b>  | <b>3 044 725,92</b> | <b>77 602,31</b>     | <b>2,5%</b>                 |
| 4.1                               | -ryczałty i podróże służbowe,                                      | 25 493,43            | 19 059,98           | 6 433,45             | 33,8%                       |
| 4.2                               | -ubezpieczenia majątku                                             | 141 492,00           | 120 353,00          | 21 139,00            | 17,6%                       |
| 4.3                               | -odpisy na fundusze remontowe                                      | 2 951 342,80         | 2 899 387,94        | 51 954,86            | 1,8%                        |
| 4.4                               | -bilety jednorazowe, m-czne, inne                                  | 4 000,00             | 5 925,00            | - 1 925,00           | -32,5%                      |
| <b>5.</b>                         | <b>Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS</b>                | <b>25 460 414,27</b> | <b>2 931 476,82</b> | <b>22 528 937,45</b> | <b>768,5%</b>               |
| 5.0                               | <b>*-przychody ze sprzedaży inwest. w toku Sikorskiego</b>         | <b>22 000 000,00</b> |                     | <b>22 000 000,00</b> | <b>#DZIEL/0!</b>            |
| 5.1                               | -zwrot kosztów bud., inne inwest.                                  | 45 371,81            | 15 061,41           | 30 310,40            | 201,2%                      |
| 5.2                               | - z kaucji za roboty bud., potrącone kaucje                        | 55 506,97            | -                   | 55 506,97            | #DZIEL/0!                   |
| 5.3                               | - nalicz. kara umowna-nieotrzymana rob.remont                      | 191 993,03           | 2 899 800,00        | - 2 707 806,97       | -93,4%                      |
| 5.4                               | -potrącone kary umowne zaliczone na zobowiązania, pozostałe        | 3 141 525,74         | -                   | 3 141 525,74         | #DZIEL/0!                   |
| 5.5                               | -opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.,        | 16 622,09            | 15 177,76           | 1 444,33             | 9,5%                        |
| 5.6                               | -opłaty za zaświadczenia, ksero,                                   | 2 861,76             | 1 435,04            | 1 426,72             | 69,4%                       |
| 5.7                               | -inne zaokrąg. VAT,czynsze opłata przeksz./opł włeczyst            | 6 532,87             | 2,61                | 6 530,26             | 250201,5%                   |
| <b>6.</b>                         | <b>Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS</b>                   | <b>23 668 434,23</b> | <b>2 972 062,63</b> | <b>20 696 371,60</b> | <b>686,4%</b>               |
| 6.0                               | <b>*-koszty sprzedaży inwestycji Sikorskiego</b>                   | <b>21 916 974,33</b> |                     | <b>21 916 974,33</b> | <b>#DZIEL/0!</b>            |
| 6.1                               | -zwrot kosztów bud., inne inwest.                                  | 18 756,36            | 7 930,18            | 10 826,18            | 136,5%                      |
| 6.2                               | -koszty usuwania usterek zastępcze-remonty                         | 16 044,00            | 18 086,16           | - 2 042,16           | -125,2%                     |
| 6.3                               | -kary umowne uznanie -rob. Remont                                  | 34 500,00            | -                   | 34 500,00            | #DZIEL/0!                   |
| 6.4                               | -kara umowna -uznanie kary pomniejszenie naliczonych               | 1 428 420,00         | 2 899 800,00        | - 1 471 380,00       | -50,7%                      |
| 6.5                               | -utworzenie -odpis aktualizujący, należności i kary umowne re      | 245 292,50           | -                   | 245 292,50           | #DZIEL/0!                   |
| 6.6                               | -koszty opł.sądowe,komornicze, inne                                | 8 443,83             | 45 734,95           | - 37 291,12          | -81,5%                      |
| 6.7                               | -inne zaokrąg. VAT,czynsze opłata przeksz./                        | 3,21                 | 511,34              | - 508,13             | -99,4%                      |
| <b>7.</b>                         | <b>Przychody finansowe - poz.G. RZiS</b>                           | <b>638 953,14</b>    | <b>178 446,67</b>   | <b>460 506,47</b>    | <b>258,1%</b>               |
| 7.1                               | -odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.                   | 600 371,13           | 151 833,17          | 448 537,96           | 295,4%                      |
| 7.2                               | -odsetki naliczone od czynszów -nlewpłacone                        | 11 282,61            | 11 602,73           | - 320,12             | -2,8%                       |
| 7.3                               | -odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych                        | 27 299,40            | 15 010,77           | 12 288,63            | 81,9%                       |
| <b>8.</b>                         | <b>Koszty finansowe - poz.H. RZiS</b>                              | <b>9 414,63</b>      | <b>146,95</b>       | <b>9 267,68</b>      | <b>6306,7%</b>              |
| 8.1                               | -odsetki zapłacone                                                 | 52,43                | 109,03              | - 56,60              |                             |
| 8.2                               | - odsetki budżetowe                                                | 12,00                | 37,92               | - 25,92              | -68,4%                      |
| 8.3                               | - odsetki rob.bud/647 kc /, wyroku sąd.inne                        | 9 350,20             | 39 569,17           | - 30 218,97          | -76,4%                      |

\*I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych

Przych.SiK - Koszty SiK. Persaldo wynik w RZiS

83 025,67

\*\* wynik na wzajemnych rozliczeniach -potrącenia zobowiązań GW Sikorskiego

zmniejszenie zobowiązań

1 713 105,74

Razem:

1 796 131,41

**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: 9 424 266,49  
w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZIS: 1 004 438,11

| Środki trwałe w budowie/przygotowaniu-inwestycja mieszkaniowe spółdzielcze | Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby |              |                            |                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                            | stan na 01.01.                                        | zwiększenia  | w tym: koszty finansowania | zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne | stan na 31.12. |
| Razem:                                                                     | 13 916 806,63                                         | 9 424 266,49 | 137 646,97                 | 21 770 977,26                                        | 1 570 095,86   |
| Sikorskiego                                                                | 13 230 959,22                                         | 8 540 018,04 | 137 646,97                 | 21 770 977,26                                        | -              |
| Moczyłowska                                                                | 685 847,41                                            | 884 248,45   | -                          | -                                                    | 1 570 095,86   |

**II.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane do poniesienia nakłady na niefinansowa aktywa trwałe,**

w tym na ochronę środowiska

| Wyszczególnienie                      | NAKLADY                     |                           |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                                       | 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            | 9 424 266                   | 6 500 000                 |
| 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* |
|-------------------------------------|---------------|--------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                     | 31.12.2023    | 01.01.2023   |                |                                                                         |
| -w kasie                            | 423,11        | 971,86       | - 548,77       | -                                                                       |
| -na rachunkach bankowych            | 2 866 395,92  | 4 324 035,39 | - 1 457 638,47 | -                                                                       |
| -lokaty terminowe                   | 20 672 097,51 | 3 145 695,51 | 17 526 402,00  | 4 400 000,00                                                            |
| Razem:                              | 23 538 917,54 | 7 479 702,78 | 16 068 214,76  | 4 400 000,00                                                            |
| w tym VAT rachunek wyodrębniony     | 24 716,67     | 28 172,50    | -              | -                                                                       |

\*kaucja oprocentowana zabezpieczająca gwarancję bankową do 31.12.2024 r.

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

W dniu 11.07.2023 r. została podpisana umowa sprzedaży (akt notarialny 36295/2023) działek : nr ewid 11/3 i 11/4

Na działce nr ewid.11/3 realizowana była inwestycja mieszkaniowa stan "0" przy ul. Sikorskiego 7 w Warszawie

łączna kwota sprzedaży wyniosła 22 000 000 zł netto +VAT 5 060 000

Spółdzielnia zobowiązała się do dostarczenia gwarancji bankowej na usuwanie wad i usterek stanu "0" konstrukcji poziom"-2", "-1"

na kwotę 4 400 000 zł. Gwarancja bankowa wystawiona została przez SBR Bank Nr G/16/2023 na rzecz Devella Sp. z o.o. na okres do 31.12.2024r.

W 2023 r. zostały dokonane zmiany w składzie Zarządu:

- 1) Uchwałą WZ nr 5/2023 z dnia 09.10.2023r. został odwołany Prezes Zarządu Marian Grzybczak
- 2) Uchwałą RN nr 10/2023 z 10.10.2023 do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu została powołana Urszula Kuźmick (dotychczas Przedwodnicząca RN)
- 3) Uchwałą RN nr 15/2023 z 04.12.2023 wybrano na Prezesa Zarządu Urszulę Kuźmick

**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                       | 14,9                            | 15,0     |
| -pracownicy na stanowiskach robot.         | -                               | -        |
| -uczniowie                                 | -                               | -        |
| -pracownicy na urloпах wychowaw., bezpłatn | -                               | -        |
| Razem:                                     | 14,9                            | 15,0     |

## 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         | 393 614 |
| Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej | 59 206  |

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. Objaśnienia 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 ilczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

NIE WYSTĘPUJE

## VI. Objaśnienia 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

NIE WYSTĘPUJE

## VIII. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółdzielni.

Warszawa, 28.03.2024 r.

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

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
"Merkury"  
Prezes Zarządu  
mgr Urszula Kuźmick

Zarząd  
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej  
"Merkury"

**Uchwała Nr /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023.**

Działając na podstawie § 45 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 2023 w wysokości **2 200 061,66 zł** (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy sześćdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) następująco:
  - a) **110 003,08 zł** (słownie: sto dziesięć tysięcy trzy złote i osiem groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu.
  - b) **276 786,80 zł** (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt sześć złotych i osiemdziesiąt groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych osiedli, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
  - c) **1 813 271,78 zł** (słownie: jeden milion osiemset trzysta dwieście siedemdziesiąt jeden złotych i siedemdziesiąt osiem groszy) stanowiących nadwyżkę przychodów nad kosztami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury”.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr   /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.**

Działając na podstawie § 45 pkt 7 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 01.07.2024 r. do 30.06.2025 r. na kwotę 34.350.000,00 zł (słownie: trzydzieści cztery miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: udzielenia absolutorium Prezes Zarządu SBM „Merkury” za rok 2023.**

Działając na podstawie § 45 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 **Prezes Zarządu Pani Urszuli Kuźmich** za okres 10.10.2023 r. – 31.12.2023 r.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: udzielenia absolutorium V-ce Prezes Zarządu SBM „Merkury” za rok 2023.**

Działając na podstawie § 45 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 2023.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**-projekt-**

**Uchwała Nr   /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: określenia Kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata  
2024 - 2026.**

Działając na podstawie § 45 pkt 1 Statutu Spółdzielni w związku z art. 38 § 1 pkt 1 Ustawy  
Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

Przyjąć Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2024 - 2026.

**§ 2**

Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2024 – 2026 stanowią  
załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „MERKURY”**  
**NA LATA 2024-2026**

WSTĘP

Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni są uchwalane przez Walne Zgromadzenie stosownie do postanowień art. 38 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 45 Statutu SBM „Merkury”. Określenie kierunków rozwoju na przyszłe okresy pozwala na skoncentrowanie działalności Spółdzielni na istotnych zadaniach, przygotowanie środków ich realizacji skutkujących poprawą organizacji i funkcjonowania Spółdzielni.

Działania podejmowane przez Spółdzielnię w latach poprzednich umożliwiły podniesienie stanu technicznego zasobów i utrzymanie dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni. Pomimo ciągłych zmian prawnych funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej jesteśmy w stanie dostosowywać organizację Spółdzielni do nowych uwarunkowań wykorzystując kompetencje zatrudnionych pracowników i firm współpracujących ze Spółdzielnią.

Proponowane kierunki rozwoju SBM „Merkury” mają na celu zapewnienie kontynuacji prowadzonej dotychczas działalności spółdzielni oraz realizację nowych zadań wynikających z aktualnych potrzeb oraz uwarunkowań technicznych i rynkowych.

CELE SPÓŁDZIELNI

I. Podstawowym kierunkiem działania Spółdzielni w latach 2024-2026 będzie utrzymanie i podwyższanie jakości obsługi zarządzanymi zasobami mieszkaniowymi. W sytuacji wzrostu płacy minimalnej i oraz wzrostu kosztów usług budowlanych i eksploatacyjnych, działaniem podstawowym będzie racjonalne zarządzanie i optymalizacja kosztów eksploatacji, a w ramach tego:

- 1) Prowadzenie prac remontowych przy zapewnieniu dostępu do fachowych i sprawdzonych wykonawców usług remontowych.

Postępowania przetargowe prowadzone przez Spółdzielnię wskazują na roczny wzrost cen na poziomie ok. 20%. Spółdzielnia nadal będzie podejmowała działania mające na celu utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, jednakże wzrost kosztów usług budowlanych wskazuje, iż obecny poziom odpisów na fundusze remontowe nie jest wystarczający i należy zakładać konieczność ich podnoszenia tak, aby sprostać realiom rynkowym.

- 2) Rozwiązanie problemów z nieszczelnością zabezpieczeń przeciwwodnych na balkonach. Nieszczelność zabezpieczeń przeciwwodnych na balkonach wynika m.in. z korozji obróbek blacharskich i odpływów z balkonów oraz pośrednio z nieodśnieżania balkonów/tarasów.

3) Poprawa efektywności energetycznej budynków.

W związku z rosnącymi kosztami energii cieplnej oraz energii elektrycznej Spółdzielnia będzie prowadziła działania w celu ograniczenia zużycia energii cieplnej poprzez modernizację kotłowni i optymalizację działania węzłów cieplnych oraz izolację termiczną garaży i piwnic. Równocześnie podejmowane będą działania mające na celu zmniejszenie kosztów energii elektrycznej m.in. poprzez analizę opłacalności i montaż instalacji odnawialnych źródeł energii na budynkach o największym jej zużyciu.

Uruchomienie w ramach Funduszy Europejskich na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko programu FEnIKS, który ma przyczynić się m.in. do zwiększenia efektywności energetycznej mieszkalnictwa oraz zwiększenia udziału zielonej energii z odnawialnych źródeł energii w końcowym zużyciu energii otwiera możliwości sfinansowania do 85% kosztów remontów mających na celu poprawę efektywności energetycznej budynków.

4) Optymalizacja kosztów ochrony fizycznej osiedli.

Rosnące koszty ochrony wynikające m.in. ze wzrostu płacy minimalnej stanowią również przesłankę, aby w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię ograniczać ochronę fizyczną poprzez zastępowanie jej elektroniczną kontrolą dostępu oraz modernizację monitoringu, która umożliwiłaby w przyszłości zorganizowanie centrum monitoringu.

II. Prowadzenie stabilnej gospodarki finansowej.

Zarząd Spółdzielni będzie nadal podejmował działania mające na celu utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej, jak również będą intensyfikowane działania w zakresie dochodzenia i windykacji zaległych opłat.

III. Uwzględniając rosnące zainteresowanie budową mieszkań dla członków rodzin naszych Spółdzielców oraz fakt, iż znaczna część kosztów funkcjonowania Spółdzielni jest finansowana z działalności inwestycyjnej, kluczowe jest utrzymanie inwestycyjnego charakteru Spółdzielni. W związku z powyższym Spółdzielnia prowadzi rozpoznanie i analizę nieruchomości gruntowych w Warszawie tak, aby w bieżącym roku dokonać zakupu gruntu pod budownictwo wielorodzinne.

IV. Mając na uwadze trwającą wojnę w Ukrainie oraz działania podejmowane przez administrację rządową w zakresie obrony cywilnej należy zakładać, że w okresie objętym niniejszymi kierunkami rozwoju konieczne będzie podjęcie działań w zakresie przygotowania zarządzanych budynków na wypadek działań militarnych.

Warszawa, dnia 24.05.2024 r.

Zarząd SBM „Merkury”



-projekt-

**Uchwała Nr   /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: odwołania Pana Pawła Forysia z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie § 53 ust. 10 Statutu SBM „Merkury” w świetle postanowień art. 45 § 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

Odwołuje się Pana Pawła Forysia z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr    /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: odwołania Pana Andrzeja Krystosiaka z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie § 53 ust. 10 Statutu SBM „Merkury” w świetle postanowień art. 45 § 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

Odwołuje się Pana Andrzeja Krystosiaka z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr    /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: odwołania Pani Magdaleny Stelmach z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie § 53 ust. 10 Statutu SBM „Merkury” w świetle postanowień art. 45 § 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

Odwołuje się Panią Magdalenę Stelmach z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr    /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: uzupełnienia składu Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie § 45 pkt 2 w związku z § 53 ust. 11 Statutu SBM „Merkury” w świetle postanowień art. 45 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

Uzupełnić skład Rady Nadzorczej SBM „Merkury” na kadencję 2022 -2025 o:

.....  
.....

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr ..../2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: zmian Statutu SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie art. 38 §1 pkt. 10 Ustawy Prawo Spółdzielcze i § 45 pkt. 4 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia przyjąć następujące zmiany do Statutu SBM „Merkury”:

**§ 1**

**1. W § 4 ust. 5 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:**

5) i innych przypadkach przewidzianych w ustawie.

**2. § 47 ust. 3 i ust. 5 Statutu otrzymują brzmienie:**

3. Walne Zgromadzenie oraz podjęte w jego trakcie uchwały są ważne niezależnie od liczby członków uczestniczących w obradach, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 5.

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) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – wymagana większość 2/3 głosów;
- 5) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni – wymagana większość 2/3 głosów, przy udziale co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków.

**3. § 54 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) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - g) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,
  - h) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - i) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
  - j) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - k) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
  - l) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - m) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - n) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - o) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu,
  - p) 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),
  - q) 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.

#### **4. § 67 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,

c) inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## **§ 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**

**S T A T U T**

**SPÓŁDZIELNI  
BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ  
„MERKURY”  
W WARSZAWIE**

| <b>SPIS TREŚCI:</b>                                             | <b>STRONA</b> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>                                  | <b>3</b>      |
| <b>II. CZŁONKOWIE</b>                                           | <b>5</b>      |
| <b>A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW</b>                            | <b>6</b>      |
| <b>B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</b>                     | <b>9</b>      |
| <b>C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE</b>                       | <b>10</b>     |
| <b>III. PRAWO DO LOKALU</b>                                     | <b>12</b>     |
| <b>A. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU</b>                       | <b>12</b>     |
| <b>B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU</b>             | <b>14</b>     |
| <b>C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO</b> | <b>15</b>     |
| <b>D. NAJEM LOKALI</b>                                          | <b>16</b>     |
| <b>IV. USTANIE CZŁONKOSTWA</b>                                  | <b>17</b>     |
| <b>V. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>                                    | <b>18</b>     |
| <b>VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>                               | <b>28</b>     |
| <b>VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>                               | <b>29</b>     |

## **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;
  - 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.

## 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,
  - 5) i innych przypadkach przewidzianych w ustawie.

### § 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;
- 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 zaskarżania 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.

## **§ 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 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.

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 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 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, 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, 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.
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. 24<sup>1</sup> 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.

### **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.
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 Spółdzielni 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.

### **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.

#### **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.
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,
  - 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 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.

#### **§ 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 5.
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) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – wymagana większość 2/3 głosów;
  - 5) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej 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.

#### **§ 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.
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) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

- g) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,
  - h) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - i) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
  - j) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - k) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
  - l) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - m) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - n) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - o) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu,
  - p) 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),
  - q) 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.
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.
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.

#### **§ 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.

### **§ 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 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.

## **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,
    - c) inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 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.

**Uchwała Nr ..../2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: zmian Statutu SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10 Ustawy Prawo Spółdzielcze i § 45 pkt. 4 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia przyjąć następujące zmiany do Statutu SBM „Merkury”:

**§ 1**

**1. W § 53 ust. 1 w pierwszym zdaniu po słowach „Rada Nadzorcza liczy od 7 do 9 członków” wykreśla się słowa:**

„ , jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danej nieruchomości, ”.

**2. W § 53 ust. 3 w pierwszym zdaniu po słowie „Członkowie” wykreśla się słowa:**

„ , w terminie określonym w § 46 ust. 5, ”.

**§ 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-

**Uchwała Nr ...../2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.**

Działając na podstawie § 45 pkt 5 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

Przyjąć Regulamin Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc obowiązującą Regulamin Walnego Zgromadzenia zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2008 z dnia 16.06.2008 r.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Regulamin  
Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

**§ 2**

Podstawę działania Walnego Zgromadzenia stanowią:

1. ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze,
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. postanowienia Statutu SBM „Merkury”,
4. postanowienia niniejszego Regulaminu.

**§ 3**

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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia
2. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów - stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
3. Członek ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby Członków uczestniczących w obradach.

**§ 4**

1. 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 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.

## **II. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia**

### **§ 5**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 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.

### **§ 6**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, Członkowie na piśmie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty i żądania w terminie do 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 Spółdzielni w sposób określony w § 7 - na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 Członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez Członków.

#### § 7

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia Członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni oraz mieszczenie 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 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.

### **III. Tryb obradowania i podejmowania uchwał.**

#### § 8

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej członek.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić Członkowie Zarządu.

#### § 9

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie wyboru komisji, przyjęcia porządku obrad, jak również prowadzi obrady i poddaje pod głosowanie zgłoszone wnioski z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 7.
3. Walne Zgromadzenie w drodze głosowania może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 10

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
  - 1) komisję skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie kompletności list obecności, obliczanie na zarządzenie przewodniczącego obrad – wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania,
  - 2) komisję wnioskową, której zadaniem jest przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu wniosków zgłoszonych przez Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
  - 3) inne komisje w miarę potrzeb.
2. Każda komisja składa się, z co najmniej dwóch osób i wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Każda komisja sporządza protokół ze swoich czynności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Dopuszcza się możliwość wybrania przez Walne Zgromadzenie połączonej komisji skrutacyjno-wnioskowej w składzie, co najmniej 3 osobowym.

#### § 11

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. Za zgodą większości obecnych Członków dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkowie Zarządu i przedstawiciele Rady Nadzorczej mają prawo zabierać głos poza kolejnością.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji i przekracza ustalony czas dla przemówień. Niestosującym się do uwag, przewodniczący obrad może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) ograniczenia czasu przemówień,
  - 4) zarządzenia przerwy w obradach,

5) kolejności i sposobu uchwalania poprawek do projektów uchwał.

Zgłoszenie wniosku formalnego wymaga uzasadnienia.

6. Wszystkie wnioski, a także oświadczenia do protokołów mogą być zgłaszane ustnie. Na żądanie przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

#### § 12

1. Po przedstawieniu przez referenta danego punktu porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje poprawki do projektów uchwał zgłoszone w trybie określonym w § 6 ust. 3, a po zakończeniu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta – przewodniczący poddaje poprawki do projektów uchwał pod głosowanie przestrzegając zasady, by poprawki najdalej idące głosowane były w pierwszej kolejności. W przypadku przegłosowania poprawek dalej idących, nie ma potrzeby głosowania nad pozostałymi poprawkami, których zakres został przegłosowany poprzez poprawkę najdalej idącą.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się analogicznie do projektów uchwał zgłaszanych w trybie określonym w § 6 ust. 2.

#### § 13

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w § 14 ust. 2 pkt 5.
2. W głosowaniu oblicza się ilość głosów oddanych „za” i „przeciw” oraz ilość „wstrzymujących się” od głosowania. Do określenia wyniku głosowania uwzględnia się jedynie głosy oddane „za” i „przeciw”. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku poprawek do projektów uchwał dotyczących tej samej sprawy za przyjętą uważa się tą poprawkę, która uzyskała największą ilość głosów.

#### § 14

1. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru albo odwołania członków Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 obrad członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach,
2. 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, połączenia Spółdzielni - wymagana większość 2/3 głosów,
  - 3) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – wymagana większość 2/3 głosów,
  - 4) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni - wymagana większość 2/3 głosów, przy udziale co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków.
3. Podejmowane uchwały są ważne bez względu na liczbę członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 pkt 5.

#### **IV. Wybór Rady Nadzorczej**

##### **§ 15**

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej może zgłaszać każdy Członek Spółdzielni. Kandydatem może zostać każdy Członek Spółdzielni pod warunkiem uzyskania poparcia, co najmniej 10 Członków Spółdzielni. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
2. Jeżeli Członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca Członkiem, wskazana przez osobę prawną.
3. Zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej należy dokonać na piśmie do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Zgłoszenie powinno zawierać:
  - 1) imię i nazwisko kandydata,
  - 2) adres nieruchomości, z której kandydat wywodzi swoje członkostwo,
  - 3) imiona i nazwiska, numery członkowskie oraz podpisy Członków popierających zgłoszenie kandydata.
5. Do zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej należy dołączyć w formie pisemnej:
  - 1) zgodę na kandydowanie,
  - 2) oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - 3) oświadczenie, że kandydat nie jest członkiem władz podmiotu pozostającego w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią,
  - 4) zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
6. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby będące pracownikami Spółdzielni.
7. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów spośród osób zgłoszonych zgodnie z wyżej opisanymi wymogami.
8. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów wraz z adresem nieruchomości, z której kandydat wywodzi swoje członkostwo.
9. Rada Nadzorcza liczy od 7 do 9 członków, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danej nieruchomości.
10. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym spośród zgłoszonych kandydatów. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
11. Głosujący oddaje głos poprzez skreślenie nazwisk tych kandydatów, na których nie głosuje, przy czym liczba kandydatów, na których głosujący oddaje swój głos musi być równa lub mniejsza od ilości mandatów Rady Nadzorczej.
12. Oddany głos uważa się za nieważny, gdy ilość nieskreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od ilości mandatów.
13. Ilość ważnych głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy kolejno otrzymali najwyższą liczbę oddanych głosów, a liczba tych głosów w każdym przypadku spełnia warunek zwykłej większości.

15. 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.
16. 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, lub w przypadku, gdy wśród wybranych osób dwóch kandydatów z jednej nieruchomości uzyska taką samą liczbę głosów, zarządza się głosowanie między tymi kandydatami.

#### § 16

1. 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. W przypadku 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.
3. 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.

### IV. Postanowienia końcowe

#### § 17

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z postanowieniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Statutu oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 18

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane.
2. Protokół powinien zawierać wskazanie daty Walnego Zgromadzenia, stwierdzenie prawidłowości jego zwołania oraz listę obecnych Członków, listę pełnomocnictw, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał oraz ewentualnie sprzeciw. Przy podjętych uchwałach podaje się liczbę głosujących „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujących się” od głosowania.
3. Protokół podpisują: przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek ma prawo zapoznania się z protokołem z Walnego Zgromadzenia.

§ 19

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” w dniu ..... r.

**Sekretarz**  
**Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący**  
**Walnego Zgromadzenia**

-projekt-

**Uchwała Nr /2024  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”  
z dnia 17.06.2024 r.**

**w sprawie: powołania Komisji ds. przygotowania projektu zmian w Statucie SBM „Merkury”**

Działając na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”,  
Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

**§ 1**

1. Powołuje się Komisję ds. przygotowania projektu zmian w Statucie SBM „Merkury”  
w składzie:
  - 1) .....
  - 2) .....
  - 3) .....
2. Zadaniem Komisji jest przygotowanie projektu zmian w Statucie SBM „Merkury”,  
uwzględniających w szczególności aktualny stan prawny, a także wzmocnienie  
podmiotowości Członków SBM „Merkury” wobec jej organów i wpływu Członków na  
sprawy Spółdzielni oraz zwiększenie transparentności działania organów SBM „Merkury”  
i poprawę ich komunikacji z Członkami.

**§ 2**

Komisja podda projekt zmian w Statucie SBM „Merkury” konsultacjom z Członkami Spółdzielni  
oraz ocenie prawnej, a następnie przedstawi go do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu  
SBM „Merkury” w 2025 r.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**