

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 Marketingu: 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 31.05.2023 r.

SBM/ 1003 /2023/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 26.06.2023 r. o godz. 17⁰⁰** 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 okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2022.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2022.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022.
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 zmiany Statutu SBM „Merkury”.
12. Zamknięcie obrad.

ZARZĄD SBM „Merkury”

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

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybacz

- Informujemy, że od dnia 09.06.2023 r. dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej 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 projektów uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad WZ powinny być zgłoszone pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni), w terminie do 12.06.2023 r.
- Poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni) nie później niż do dnia 22.06.2023 r.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni bądź ich pełnomocnicy.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

-projekt-

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

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 2022.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
SBM „Merkury”
z działalności za okres
01.01.2022 - 31.12.2022 r.**

Warszawa, 22.05.2023 r.

Zgodnie z § 54 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminem obowiązującym w SBM „Merkury”, Rada Nadzorcza nadzorowała działalność Spółdzielni oraz pełniła funkcje kontrolne. Swoje zadania i obowiązki Rada odnosiła głównie do działalności Zarządu SBM „Merkury”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni.

W roku 2022 tj. do dnia 26.09.2022 r. Rady Nadzorcza SBM „Merkury” pracowała w składzie:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Urszula Kuźmich – | przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Andrzej Krystosiak – | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Władysław Kazimierzak – | sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Wojciech Grabowski – | członek Rady Nadzorczej |
| 5. Sławomir Kotewicz – | członek Rady Nadzorczej |
| 6. Magdalena Stelmach – | członek Rady Nadzorczej |

Uchwałą nr 5/2022 Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Merkury” został powołany skład Rady Nadzorczej jak poniżej:

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

Uchwałą nr 15/2022 Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z dnia 27.09.2022 r. został dokonany wybór Prezydium Rady w składzie:

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

Uchwałą nr 16/2022 Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z dnia 27.09.2022 r. został dokonany wybór komisji:

- ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w składzie:

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

Przewodniczącą ww. Komisji została wybrana Pani Magdalena Stelmach.

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

1. Paweł Foryś
2. Andrzej Krystosiak
3. Wojciech Grabowski
4. Urszula Kuźmich

Przewodniczącym ww. komisji został wybrany Pan Paweł Foryś.

Rok 2022 to kolejny rok wyjątkowy, z uwagi na zaistniałą sytuację - stan epidemii COVID-19 i stan zagrożenia epidemicznego. W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń na których podjęła 17 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

Ponadto Rada rozpatrywała inne sprawy, w przypadku których (w zależności od charakteru spraw) Rada przyjmowała wnioski, wydawała zalecenia bądź zajmowała stanowisko w sprawie.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- uchwalenie planu gospodarczego na rok 2022,
- uchwalenie zmiany Regulaminu Inwestycyjnego SBM „Merkury”,
- wybór biegłego rewidenta celem wykonania badania sprawozdania finansowego SBM „Merkury” za rok 2021,
- przyjęcie rocznego sprawozdania finansowego SBM „Merkury” za rok 2021,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności za rok 2021,
- uchwalenie planów gospodarczych i planów remontów poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez SBM „Merkury”,
- udział i bieżąca kontrola procesu inwestycyjnego inwestycji Sikorskiego,
- udział z głosem doradczym w przetargach dotyczących prac remontowych.

Rada Nadzorcza analizowała również:

- informacje okresowe Zarządu dotyczące wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- prawidłowość wyliczenia stawek opłat eksploatacyjnych,
- sposób i jakość wykonanych remontów w osiedlach,
- kondycję ekonomiczną osiedli w zakresie eksploatacji i remontów,
- wnioski składane do Spółdzielni oraz sposób ich załatwiania.

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

Spółdzielnia uzyskała w 2022 r. bardzo dobre wyniki finansowe - nadwyżkę brutto w wysokości 396 199,86 zł. Przychody ogółem wyniosły 19 007 923,73 zł., a koszty ukształtowały się na poziomie 18 611 723,87 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia wypracowała po opodatkowaniu zysk netto w kwocie 214 753,42 zł. oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM w wysokości 131 895,44 zł.

W roku sprawozdawczym wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 3 777 403,95 zł.

Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy ocenić pozytywnie, co potwierdzają wypracowane wyniki finansowe.

W okresie sprawozdawczym 2022 roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 1 pismo, które zostało rozpatrzone w terminie wynikającym ze Statutu.

Reasumując i pozytywnie oceniając w okresie sprawozdawczym działalność Zarządu, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2022 rok:

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

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Urszula Kuźmicz

-projekt-

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2022.

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 w roku 2022.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2022 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 2022

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2022 r. Zarząd pełnił swoje funkcje, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

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

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

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.

W 2022 r. przystąpiono do realizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. gen. W. Sikorskiego, po otrzymaniu i uprawomocnieniu decyzji pozwolenia na budowę wyłoniono wykonawcę budynku wielorodzinnego.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 1258 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 6 Postanowień i 12 Uchwał regulujących działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2022 r. przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/2022 z dnia 16.05.2022 r. został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni w 2022 r. zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	1 mln 785 tys. zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	14 mln 762 tys. zł
-Wydatki remontowe	3 mln 777 tys. zł
-Wynik finansowy brutto	264,30 tys. zł

IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ubiegły

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 26.09.2022 r. po 3-letniej przerwie związanej z ograniczeniami wynikającymi z pandemii COVID-19. Zatwierdzono sprawozdania Rady Nadzorczej, finansowe i Zarządu z działalności spółdzielni za lata 2019-2021. Walne Zgromadzenie dokonało również wyboru

Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025. W trakcie Walnego Zgromadzenia nie zgłoszono żadnych wniosków.

V. Działalność eksploatacyjna i remontowa

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 16 nieruchomościami w zasobach własnych o łącznej powierzchni 90 116,0 m².

W roku 2022 przychody z opłat eksploatacyjnych wyniosły 14 mln 893 tys. zł i wzrosły o 1 mln 91 tys. zł tj. 7,9% w stosunku do r. ub. (w 2021 było 13 mln 802 tys. zł).

Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły 14 mln 762 tys. zł i wzrosły o 1 mln 202 tys. zł. tj. 8,9% (w 2021 było 13 mln 560 tys. zł).

Na wzrost kosztów największy wpływ miały kilkukrotne w ciągu roku wzrosty cen dostawców ciepła, gazu oraz materiałów. Wzrost kosztów eksploatacji z tyt. usług jest skorelowany z wysoką stopą inflacji.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2022 r. wyniosły ogółem 252 877 zł.

wskaźnik zaległości wyniósł 1,70 % przychodów rocznych (w roku ub. wynosił 1,64%), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym stanowią 58 564 zł (w roku ub. 51 809 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 ZA OKRES I-XII 2022	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2022	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2022 (4-3)	ZALEGŁOŚCI GZM 31.12.2022 r.	% WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI DO PRZYCHOD. ZA ROK
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. (k.6/k.3)
1.	Gościeradowska 13	304 124,30	298 878,17	5 246,13	5 372,69	1,77
2.	Piotra Skargi 11	1 125 347,32	1 101 698,90	23 648,42	15 527,90	1,38
3.	Polnej Róży 2/4	934 972,60	919 899,59	15 073,01	25 526,51	2,73
4.	Polnej Róży 1	2 544 552,97	2 519 203,55	25 349,42	37 366,14	1,47
5.	Batalionu Włochy 11	552 252,74	555 406,42	-3 153,68	13 352,52	2,42
6.	KEN 21	1 396 141,91	1 383 831,22	12 310,69	26 390,78	1,89
7.	Zoltana Baló 6 i 8	481 861,60	469 772,81	12 088,79	4 768,17	0,99
8.	Dembego / Zaruby	1 725 529,48	1 711 314,32	14 215,16	30 114,88	1,75
9.	Dembego 8	721 660,74	707 158,56	14 502,18	9 263,45	1,28
10.	Wańkowicza 7/KEN 24	1 223 851,85	1 231 043,42	- 7 191,57	20 696,33	1,69
11.	Bohaterów Września 3	1 150 561,24	1 122 808,28	27 752,96	25 652,26	2,23
12.	KEN 20A	828 459,55	826 513,71	1 945,84	10 216,32	1,23
13.	Wańkowicza 7A/KEN 24A	201 522,04	197 379,18	4 142,86	4 429,76	2,20
14.	Handlowa 34/Szczep. 1, 1A	1 046 488,80	1 045 807,15	681,65	13 888,93	1,33
15.	Dembego 8A	406 163,99	415 304,05	-9 140,06	5 851,03	1,44
16.	Wrzeciono 47B	249 975,74	255 552,10	-5 576,36	4 459,41	1,78
17.	OGÓŁEM ZASOBY SBM	14 893 466,87	14 761 571,43	131 895,44	252 877,08	1,70
18.	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				58 564,88	2,09

2. REMONTY

Działalność remontową w 2022 r. Spółdzielnia zamknęła kwotą wydatków **3 777 403,95 zł**. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach oraz z bieżących wpływów.

W 2022 r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **Al. Bohaterów Września 3** – wymianę ciepłomierzy na zdalny odczyt w ramach legalizacji, wymianę kłapy dymowej w kl. V, przełożenie zapadniętych fragmentów kostki od strony ul. Opaczewskiej, wymianę silnika i regulatora obrotów w wentylatorze dachowym;
2. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – miejscową naprawę dachu nad lok. 9 i 67, przełożenie kostki brukowej przy garażu, kl. III i studzienice kanalizacyjnej kl. VI, uszczelnienie 6 szt. przewodów wentylacyjnych;
3. **ul. Dembego 8** – wykonanie nowych schodów betonowych przy ochronie, wymianę instalacji wodnej w węźle, uszczelnienie podszybia windowego w kl. III, podniesienie i przełożenie kostki brukowej oraz krawężników na terenie osiedla;
4. **Dembego-Zaruby** – wymianę obróbki blacharskiej dachu budynku Dembego 3, wymianę obróbek blacharskich przy 3 świetlikach dachowych, wymianę przewodów hydraulicznych siłowników dźwigów, wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji, doposażono instalację zimnej wody w zestaw hydroforowy dla budynku Dembego 3, wymieniono grzejniki w budynkach Dembego 3 i 3A;
5. **Al. KEN 21** – przełożenie zapadniętej kostki brukowej na terenie osiedla, wymieniono przyciski dyspozycji wezwań w dźwigach, wykonano renowację trawników wraz z wymianą ogrodzenia;
6. **ul. Piotra Skargi 11** – wymianę okładziny schodów na dziedziniec i schodów w zejściu na patio na lastryko, wymianę koryt odwadniających w garażu, oczyszczenie i przemalowanie instalacji odgromowej, wymianę odcinka trasy kanalizacyjnej, wymianę uszkodzonych elem. automatyki pogodowej;
7. **ul. Wańkowicza 7** – wymianę izolacji balkonów od strony ul. Wańkowicza i od strony patio, przełożenie zapadniętej kostki;
8. **ul. Wańkowicza 7A** – przemalowanie ścian przedsionka na -1;
9. **ul. Gościeradowska 13** – nową posadzkę lastrykową w przedsionku klatki schodowej, wymieniono naczynie przeponowe w instalacji c.o. w węźle ciepłym;
10. **ul. Zoltana Baló 6, 8** – naprawę dachu budynku Zoltana Baló 6 wg przeglądu technicznego dachu, wymianę izolacji balkonów w budynku Zoltana Baló 8 od str. ul. Telekiego – 3szt., wykonano dokumentację techniczną remontu kotłowni, wymianę odcinków pionów kanalizacyjnych w garażu, wymianę ciepłomierzy kotłowniczych w kotłowni;
11. **ul. Polnej Róży 2/4** – wymianę wodomierzy i ciepłomierzy na zdalny odczyt, wymianę izolacji i obróbki blacharskiej balkonu nr 55, naprawę tynku i malowanie ścian w podcieniu wejścia do kl. III i IV oraz odnowienie ściany śmietnika, naprawę i malowanie murków oporowych na patio;
12. **ul. Polnej Róży 1** – wymianę wodomierzy na zdalny odczyt w ramach legalizacji, remont balkonów i elewacji dużego i małego patio z wymianą drzwi wejściowych, renowację drzwi z klatek schodowych do garażu;
13. **Al. KEN 20A** – wymianę łóżysk central wywiewnych wentylacji, naprawę i rozbudowę instalacji nawadniania terenów zieleni;
14. **Handlowa 34/Szczepanika 1,1A** – likwidację przecieków z tarasu lokalu nr 118 w budynku Szczepanika 1, wymianę lin nośnych i zawiesia ramy dźwigu E13-7135, wymianę wkładu magnetycznego w filtrach odmulaczy w węźle c.o. ;
15. **Dembego 8A** – dodatkowe podpory pod szklane wypełnienia balustrad balkonowych, naprawę elewacji przy koszu, naprawę siatki i uszczelnienie elewacji ze stolarką okienną na kl. schodowej;
16. **Wrzeciono 47B** – wymianę uszkodzonej pompy i naprawę drugiej w zbiorniku na wodę deszczową.

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

W 2022 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 bieżących, jak i wieloletnich planach remontowych.

Stan funduszy remontowych wg budynków w 2022 r. przedstawia się następująco:

L.p	Budynki	stan na 01.01.2022	Zwiększenia	Wykorzystanie	stan na 31.12.2022
1.	Gościeradowska 13	299 961,51	72 362,38	17 254,85	355 069,04
2.	Piotra Skargi 11	-40 962,86	238 771,99	102 094,95	95 714,18
3.	Polnej Róży 2/4	330 483,30	190 700,63	133 011,60	388 172,33
4.	Polnej Róży 1	1 774 684,68	731 116,74	2 156 746,44	349 054,98
5.	Batalionu Włochy 11	121 940,45	183 990,81	66 066,38	239 864,88
6.	KEN 21	356 632,47	294 233,38	120 778,88	530 086,97
7.	Zoítana Baio 6,8	252 124,85	135 628,88	154 216,06	233 537,67
8.	Dembego / Zaruby	503 779,64	382 730,38	457 844,93	428 665,09
9.	Dembego 8	319 865,62	140 417,34	42 694,61	417 588,35
10.	Wańkowicza 7	39 577,65	303 363,07	264 337,81	78 602,91
11.	Bohaterów Września 3	56 935,44	403 025,55	144 789,50	315 171,49
12.	Wańkowicza 7a	59 357,84	45 296,84	2 944,13	101 710,55
13.	KEN 20A	313 281,95	119 704,27	10 791,79	422 194,43
14.	Handlowa34/Szczep1,1A	165 372,00	114 723,71	37 485,77	242 609,94
15.	Dembego 8A	41 303,02	35 454,35	68 644,02	8 113,35
16.	Wrzeciono 47B	27 118,80	20 693,45	8 246,02	39 566,23
	Ogółem budynki:	4 621 456,36	3 412 213,77	3 787 947,74	4 245 722,39
17.	FUNDUSZ CENTRALNY	888 801,70	0,00	0,00	888 801,70
	RAZEM:	5 510 258,06	3 412 213,77	3 787 947,74	5 134 524,09

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2022 roku

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem:
1	2	3	4	5 (kol.3+4)
1.	Stan na 01.01.2022 r.	4 621 456,36	888 801,70	5 510 258,06
2.	ZWIĘKSZENIA:			
a)	z opłat wg uchwalonych stawek	2 899 387,94		2 899 387,94
b)	z nadwyżek	397 802,59		397 802,59
c)	fotowoltaika ŚT (Boh. Września 3).	115 023,24		115 023,24
3.	ZMNIEJSZENIA:			
a)	koszty wykonanych remontów	3 777 403,95		3 777 408,95
b)	umorzenia fotowoltaiki	10 543,79		10 543,79
4.	Stan na 31.12.2022 r. (1+2-3)	4 245 722,39	888 801,70	5 134 524,09

VI. Działalność inwestycyjna

29 września 2021 r. Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy Mokotów wydał pozwolenie na budowę Nr 277/B/2021, a 20 października 2021 r. Decyzja ta stała się ostateczna. Po uprawomocnieniu pozwolenia na budowę Spółdzielnia ogłosiła przetarg na wybór wykonawcy inwestycji Sikorskiego.

Procedura wyboru wykonawcy inwestycji zakończyła się podpisaniem w dniu 19.01.2022 r. umowy z firmą F.B.I. TASBUD S.A., której 26 stycznia 2022 r. przekazano plac budowy.

W marcu po zagospodarowaniu placu budowy, a przede wszystkim wykonaniu dojazdu do działki nr 11/3 od al. gen. W. Sikorskiego F.B.I.TASBUD S.A. przystąpił do realizacji części podziemnej budynku.

Ze względu na fakt, że poziom posadowienia budynku znajduje się poniżej zwierciadła wody gruntowej, należało zabezpieczyć wykop przed znacznym napływem wody. W tym celu zabito 143 mb grodzic stalowych na głębokość 12-13 m oraz wykonano poziomą przeponę betonową, tj. jet-grouting. Następnie po odpompowaniu wody wykonano wykop i w miesiącu lipcu przystąpiono do wykonywania płyty fundamentowej.

Mimo że F.B.I. TASBUD S.A. w umowie z dnia 19.01.2022 r. zobowiązał się do pełnego sfinansowania stanu „0” (części podziemnej) budynku, od września narastało opóźnienie budowy w stosunku do obowiązującego harmonogramu. Stan ten spowodował, że mimo dwukrotnego wezwania do kontynuacji prac i uregulowania płatności dla zgłoszonych podwykonawców oraz braku reakcji ze strony F.B.I. TASBUD S.A., w dniu 27.12.2022 r. Zarząd SBM „Merkury” wypowiedział umowę z dnia 19.01.2022 r. z winy wykonawcy.

Spółdzielnia po rozwiązaniu umowy przejęła plac budowy i prowadzi budowę do zakończenia stanu „0” na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z podwykonawcą tych robót.

Do końca marca 2023 r. podstawowe roboty konstrukcyjne zostały zakończone, a do zakończenia stanu „0” pozostaje wykonanie izolacji przeciwwodnej, która wymaga prowadzenia prac przy ustabilizowanych dodatnich temperaturach otoczenia (+5°C) przez całą dobę.

Wykonana część budynku jest zabezpieczana przed wyporem wód gruntowych poprzez pozostawioną ściankę szczelną z grodzic stalowych oraz ciągle odpompowywanie wody gruntowej i utrzymywanie jej na poziomie posadowienia budynku.

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

Zakład Inwestycji monitoruje postępowania administracyjne w sprawie zabudowy działek sąsiadujących z osiedlami SBM „Merkury” min. Piotra Skargi czy Polnej Róży.

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

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2022 r.:

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

- Km 284/22 na podstawie nakazu zapłaty z dnia 15.01.2019 r. - Wyrok Sądu z dnia 05.02.2021 r.
- Km 51/22 na podstawie Wyroku Sądu z dnia 26.01.2021 r.
- Km 206/23 na podstawie Nakazu zapłaty z dnia 30.07.2021 r.
- z tytułu niewywiązania się z zobowiązań wnoszenia opłat eksploatacyjnych.

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

W roku 2022 wszczęto 4 postępowania o zapłatę opłat eksploatacyjnych w drodze powództwa dotyczące 3 nieruchomości lokalowych/ miejsc postojowych na łączną sumę 29 050,75 zł. Sprawy w toku.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę sygn. akt: III C862/15 - tytułem kosztów usunięcia wad części budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie.

SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i w ramach postępowania sądowego zakwestionowała roszczenie pozwu w całości i zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy-biegłego sądowego. 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.

W związku z wypowiedzeniem umowy Generalnemu Wykonawcy Robót inwestycji „Dorycka” Spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe w zakresie rozliczeń z GW i Jego podwykonawcami – Postępowanie o sygn. akt VIII GNc 4336/18 - w toku.

Sprawa o sygn. I inst. VII GC 38/19; II inst. I AGa 44/22 - zakończone Wyrokiem Sądu z dnia 22.05.2022 r.

Postępowanie wytoczone przez SBM „Merkury” ws. kary umownej oraz gwarancji należytego wykonania robót wobec faktu przystąpienia do postępowania wobec upadłego (osoba fizyczna) na podstawie postanowienia 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 w ww. postępowaniu zostały zgłoszone w przedmiotowym postępowaniu upadłościowym. Sprawa w toku.

Postępowanie wytoczone przez właścicieli lokalu inwestycji „Dorycka” przeciwko SBM „Merkury” o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań. – sprawy zakończone

W ramach zakończonej inwestycji „Relaksowa II” prowadzone jest 1 postępowanie sądowe z podwykonawcą GW – sygn. akt. VII Ga 274/22 (VII GC 1470/20) - sprawa 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. Moczyłowskiej złożyła pozew przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o nakazanie złożenia oświadczenia woli oraz zapłatę. Wartość przedmiotu sporu 1 007 968,00 zł. – 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. Wartość przedmiotu sporu - 547 820,00 zł. Postępowanie w toku.

VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych

Bilans na dzień 31 grudnia 2022 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 65 092 378,79 zł.

Zestawienie głównych pozycji bilansu w tys. zł.

Wyszczególnienie AKTYWA		31.12.2022	31.12.2021	dynamika%
		tys. zł	tys. zł	2022/2021
A.	AKTYWA TRWAŁE	57 131,31	56 716,50	0,7%
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	52 873,87	52 459,06	0,8%
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	4 257,44	4 257,44	0,0%
5.	Długoterminowe rozlicz. międzyokresowe	-	-	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	7 961,07	11 631,64	-31,6%
1.	Zapasy	-	-	-
2.	Należności krótkoterminowe	371,66	308,67	20,4%
3.	Inwestycje krótkoterminowe	7 470,70	11 162,16	-33,1%
4.	Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe	118,71	160,81	-26,2%
AKTYWA RAZEM:		65 092,38	68 348,14	-4,8%
Wyszczególnienie PASYWA		31.12.2022	31.12.2021	dynamika%
		tys. zł	tys. zł	2022/2021
A.	Fundusz WŁASNY	56 062,21	57 984,32	-3,3%
1.	Fundusz podstawowy	32 802,33	34 090,18	-3,8%
2.	Fundusz zasobowy	21 396,30	21 229,23	0,8%
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 648,83	1 648,83	0,0%
4.	Zysk z lat ubiegłych	-	931,15	-100,0%
5.	Zysk netto	214,75	84,93	152,9%
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 030,17	10 363,82	44,80%
1.	Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
2.	Zobowiązania długoterminowe	895,61	252,67	254,5%
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 797,94	9 042,65	-24,8%
4.	Rozliczenia międzyokresowe	1 336,62	1 068,50	25,1%
PASYWA RAZEM:		65 092,38	68 348,14	-4,8%

Suma bilansowa w 2022 r. zmniejszyła się o 3 mln 255 tys. zł (4,8%).

Zmiany w Aktywach dotyczą zmniejszeń w środkach trwałych związanych z przeniesieniami własności lokali, wzrostu nakładów na inwestycję mieszkaniową oraz spadku środków pieniężnych w banku m.in. z tyt. zwrotu wadium wpłaconych na przetargi 2,1 mln zł.

Zmiany w Pasywach dotyczą zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych z tytułu wyodrębnienia własności lokali, rozliczenia zysku netto z lat ubiegłych zgodnie z Uchwałami WZ, spadek zobowiązań z tytułu zwrotu wadium i kaucji oraz spadek funduszu remontowego w związku z wykonanymi remontami.

Stan Funduszy Spółdzielni wykazanych w pasywach bilansu, tworzonych w trybie § 67 Statutu na dzień 31.12.2022 r. wynosi:

Fundusz udziałowy poz. A.I.1.	824 900,00
Fundusz wkładów budowlanych poz. A.I.3.	31 977 433,31
Fundusz inwestycyjny poz. A.II.	12 653 597,38
Fundusz zasobowy poz. A.II.	8 742 699,94
Fundusz z aktualizacji wyceny poz. A.III.	1 648 826,03
FUNDUSZE WŁASNE poz. A:	55 847 456,66
Fundusz remontowy w poz. B.III.4. a)	5 134 524,09
OGÓŁEM:	60 981 980,75

Zestawienie przychodów i kosztów w 2022 r.

PRZYCHODY	01.01 do 31.12.2022	KOSZTY	01.01 do 31.12.2022
Przychody z działalności	15 898 000,24	Koszty działalności	15 599 45,12
I. Przychody z działal. eksploatacyj.	14 893 466,87	I. Koszty z działal. eksploatacyj.	14 761 571,43
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	188 842,61	II. Koszt pozostałej sprzedaży	22 682,93
III. Koszt wytworzenia produktów –	815 690,76	III. Koszt dz. inwestycji i Zarządu	815 690,76
Pozostałe przychody operacyjne	2 931 476,82	Pozostałe koszty operacyjne	2 972 062,63
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spisane rozrach., kary umowne i inne -zarząd	2 916 415,41	I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, koszty ryczałtowe podwykonawców, kary umowne – zarząd	2 937 048,29
II. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla - odszkodowania z polis	7 314,30	II. Koszty eksploatacyjne – osiedla - koszty usuwania awarii z polis ubez., spisane należności i inne	750,60
III. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla-dotacja, refaktury energia elektryczna i inne	7 747,11	III. Pozostałe koszty operacyjne –osiedla -refaktury i inne	7 179,58
IV. Pozostałe przychody operacyjne -Zarząd - zwrot opłat sądowych i komorniczych	-	IV. Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja -Zarząd -opłaty sądowe i komornicze-windykacja	8 998,00
V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie		V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie	18 086,16
Przychody finansowe	178 446,67	Koszty finansowe	39 716,12
I. Odsetki od środków w banku	151 833,17	I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki zapł. podwykonawcom	39 569,17
II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatac.,	11 602,73	II. Odsetki za nieterminową płatności	109,03
III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych	15 010,77	III. Odsetki naliczone-nieodzyskane	37,92
PRZYCHODY RAZEM	19 007 923,73	KOSZTY RAZEM	18 611 723,87
WYNIK BRUTTO z RZiS	264 304,42	WYNIK na GZM- Nadwyżka	131 895,44
Podatek dochodowy (minus)	49 551,00		
WYNIK NETTO – ZYSK NETTO	214 753,42		

Osiągnięte wyniki finansowe Spółdzielni za 2022 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. 1,15. Spółdzielnia reguluje na bieżąco zobowiązania ze środków własnych tj. wpłaty właścicieli lokali. Na uwagę zasługuje niski wskaźnik zadłużenia lokali 1,7% przychodów rocznych.

Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 12,4%. Wskaźnik trwałość struktury finansowania jest wysoki i jego wartość wynosi ponad 87,5%.

Zarząd SBM „MERKURY”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa

„MERKURY”

V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych

Główny Księgowy

mgr Renata Zwołak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA

MERKURY

PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grybacz

Warszawa, dnia 30.03.2023 r.

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.

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 2022 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **65 092 378,79 zł** (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt osiem złotych i siedemdziesiąt dziewięć groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości **214 753,42 zł** (słownie: dwieście czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote i czterdzieści dwa grosze);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„MERKURY”

AL. KEN 24 W WARSZAWIE

Sprawozdanie finansowe za okres
OD 1 STYCZNIA 2022 DO 31 GRUDNIA 2022

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

Bilans - Aktywa	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	57 131 308,48	56 716 496,58
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	52 873 866,98	52 459 055,08
1. Środki trwałe	38 957 060,35	40 327 358,70
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 247 663,60	7 430 246,92
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	31 599 653,47	32 890 614,13
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 703,83	4 547,65
d) środki transportu	-	-
e) inne środki trwałe	106 039,45	1 950,00
2. Środki trwałe w budowie	13 916 806,63	12 131 696,38
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostał. jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	4 257 441,50	4 257 441,50
1. Nieruchomości	4 257 441,50	4 257 441,50
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	7 961 070,31	11 631 641,85
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	371 658,98	308 667,44
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	371 658,98	308 667,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	344 779,62	237 914,89
- do 12 miesięcy	344 779,62	237 914,89
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	292,00	43 347,00
c) inne	21 051,40	21 608,00
d) sporne i dochodzone na drodze sądowej	5 535,96	5 797,55
III. Inwestycje krótkoterminowe	7 470 702,78	11 162 160,17
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 470 702,78	11 162 160,17
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 470 702,78	11 162 160,17
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 325 007,27	8 530 336,76
- inne środki pieniężne	3 145 695,51	2 631 823,41
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 708,55	160 814,24
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	47 275,58	114 905,11
2. Pozostałe	71 432,97	45 909,13
C. NALEŻNE WPŁATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	-	-
D. UDZIAŁY / AKCJE WŁASNE	-	-
AKTYWA RAZEM :	65 092 378,79	68 348 138,43

Warszawa 30.03.2023 r.

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

mgr Renata Zwiolak

Zarząd
SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybaczak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-63-044
	REGON	006472830
Bilans-Pasywa	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
A. FUNDUSZ WŁASNY	56 062 210,08	57 984 321,14
I. Fundusz podstawowy, w tym:	32 802 333,31	34 090 183,31
1. Fundusz udziałowy	824 900,00	824 900,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	-	-
3. Fundusz wkładów budowlanych	31 977 433,31	33 265 283,31
II. Fundusz zasobowy	21 396 297,32	21 229 234,99
III. Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 648 826,03	1 648 826,03
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	1 648 826,03	1 648 826,03
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	931 148,76
VI. Zysk (strata) netto	214 753,42	84 928,05
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 030 168,71	10 363 817,29
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	895 611,70	252 667,21
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	895 611,70	252 667,21
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) inne	895 611,70	252 667,21
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 797 935,63	9 042 648,13
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
b) inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
b) inne	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	1 663 411,54	3 532 390,07
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 136 122,70	883 062,32
- do 12 miesięcy	1 136 122,70	883 062,32
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	405 744,73	437 875,86
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	74 804,68	69 130,34
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
i) inne	46 739,43	2 142 321,55
4. Fundusze specjalne	5 134 524,09	5 510 258,06
a) fundusz remontowy	5 134 524,09	5 510 258,06
b) ZFŚS	-	-
c) inne fundusze	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 336 621,38	1 068 501,95
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych	967 374,14	821 964,99
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	369 247,24	246 536,96
- krótkoterminowe	369 247,24	246 536,96
PASYWA RAZEM :	65 092 378,79	68 348 138,43

Warszawa 30.03.2023 r.

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

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "MERKURY"
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak

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

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres 01.01- 31.12.2022	Za okres 01.01- 31.12.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	15 760 682,52	14 731 416,59
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	15 082 309,48	13 994 896,03
II. Zmiana stanu produktów, w tym:	(137 317,72)	(242 978,20)
a) nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania (-)	(156 957,11)	(256 145,03)
b) nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania (+)	25 061,67	13 398,93
c) pozostała zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	(5 422,28)	(232,10)
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	815 690,76	979 498,76
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	15 594 522,84	14 556 758,57
I. Amortyzacja	1 233,82	2 086,42
II. Zużycie materiałów i energii specyfika (10-12) wyższe	4 677 777,57	4 823 275,68
III. Usługi obce	4 230 958,93	3 735 491,43
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 796 031,41	1 713 410,09
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 559 678,18	1 538 667,71
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	284 117,01	278 933,92
- emerytalne	143 191,88	141 612,24
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 044 725,92	2 464 893,32
- odpis fundusz remontowy	2 899 387,94	2 328 217,40
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	166 159,68	174 658,02
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 931 476,82	51 537,97
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	2 931 476,82	51 537,97
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 972 062,63	91 749,63
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	2 972 062,63	91 749,63
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	125 573,87	134 446,36
G. PRZYCHODY FINANSOWE	178 446,67	10 944,21
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	178 446,67	10 944,21
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. KOSZTY FINANSOWE	39 716,12	39 266,52
I. Odsetki, w tym:	39 716,12	39 266,52
- dla jednostek powiązanych	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	-	-
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	264 304,42	106 124,05
J. PODATEK DOCHODOWY	49 551,00	21 196,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRAT)	-	-
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	214 753,42	84 928,05

Warszawa 30.03.2023 r.

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

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak

I. INFORMACJA DODATKOWA – WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Spółdzielnia dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

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

Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

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

1. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od *1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku*, oraz porównywalne dane finansowe za okres od *1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku*.

2. Założenie kontynuacji działalności

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

3. Przyjęte zasady rachunkowości

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

W roku obrotowym 2022 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Księgi rachunkowe uwzględniają specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zmianami (Dz. U. z dnia 08.09.2015 r. poz.1333).

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

▪ Środki trwałe

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

Środki trwałe w cenie nabycia do 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.
- **Zasady ustalania wyniku finansowego**

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

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

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

- **Poziom istotności**, za rok obrotowy określa się na 245 743 zł.- na podstawie art. 4 ust.4 ust. o rachunkowości, uprawnia spółdzielnię do stosowania uproszczeń jeżeli nie wywiera to istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

II. DODATKOWE INFORMACJE

I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA 2022 ROK

W ZWIĄZKU Z NOWELIZACJĄ PRZEPISÓW PRAWA TJ. :

1. USTAWY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. O RACHUNKOWOŚCI (Dz. U. 2018 POZ 395 Z PÓŹN. ZM), - ART. 45 UST. 1G USTAWY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. O RACHUNKOWOŚCI, KTÓRY OBOWIĄZUJE OD 1 PAŹDZIERNIKA 2018 R.,
2. USTAWY Z DNIA 26 STYCZNIA 2018 R. O ZMIANIE USTAWY O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (Dz. U. 2018 POZ 398 Z PÓŹN. ZM))
3. USTAWY Z DNIA 20 SIERPNI 1997 R. O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM (Dz. U. 2018 POZ 986 Z PÓŹN. ZM)
4. USTAWY Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 1999 R. KODEKS KARNY SKARBOWY (Dz. U 2018 POZ 1958 Z PÓŹN. ZM)

Sprawozdanie finansowe za 2022 r. nie podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4- Ustawy o rachunkowości.

I.1. Środki trwałe

TAB. 1 Rzeczowe aktywa trwałe BILANS poz. A II. 1							
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
Lp	Wyszczególnienie	GRUNTY w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	8 603 849,53	48 739 569,98	810 517,97		19 743,84	58 173 681,32
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	115 023,24	115 023,24
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	115 023,24	115 023,24
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne przeniesienie z pr. Wiecz. Użytkowania	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	143 403,90	866 879,63	-	-	-	1 010 283,53
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	143 403,90	866 879,63	-	-	-	1 010 283,53
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	8 460 445,63	47 872 690,35	810 517,97	-	134 767,08	57 278 421,03
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	1 173 602,61	15 848 955,85	805 970,32		17 793,84	17 846 322,62
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	43 024,68	725 682,10	843,82	-	10 933,79	780 484,39
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	43 024,68	725 682,10	843,82	-	10 933,79	780 484,39
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	3 845,26	301 601,07	-	-	-	305 446,33
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	3 845,26	301 601,07	-	-	-	305 446,33
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	1 212 782,03	16 273 036,88	806 814,14	-	28 727,63	18 321 360,68
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	7 430 246,92	32 890 614,13	4 547,65	-	1 950,00	40 327 358,70
12.	Wartość netto - stan na 31.12	7 247 663,60	31 599 653,47	3 703,83	-	106 039,45	38 957 060,35

I.1.1 Grunty własne

TAB. 2 GRUNTY WŁASNE BILANS poz. A II. 1 a)																
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH																
Lp	Wyszczególnienie	Batalionów Włochy 11	Zoltana Bałó 6,8 /komórki garażowe/	Dembego 8 - Relaksowa	Wańkowicza 7	Wańkowicza 7A	KEN 20A	Dembego 8A	Wrzeciono 47 B	Handlowa 34 /Szczepanika 1,1a *	Gościeradowska 13*	Grunty z przekształcenia				RAZEM
												PR2/4*	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	1 187 831,13	186 170,15	505 185,11	1 772 905,42	4 342 243,91
2.	Zwiększenia brutto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne - przekształcenie prawa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 751,83	23 544,26	15 428,67	30 070,03	129 794,79
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 751,83	23 544,26	15 428,67	30 070,03	129 794,79
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	7 552,73	1 127 079,30	162 625,89	489 756,44	1 742 835,39	4 212 449,12

I.1.2 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

TAB. 3 PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW BILANS poz. A II. 1 a)									
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1A	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	-	138 639,35	-	4 122 966,27	-	-	-	4 261 605,62
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	-	-	13 609,11	-	-	-	13 609,11
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności,	-	-	-	13 609,11	-	-	-	13 609,11
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewn.	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	138 639,35	-	4 109 357,16	-	-	-	4 247 996,51
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	39 691,07	-	1 133 911,54	-	-	-	1 173 602,61
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	1 400,40	-	41 624,28	-	-	-	43 024,68
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	1 400,40	-	41 624,28	-	-	-	43 024,68
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	3 845,26	-	-	-	3 845,26
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	3 845,26	-	-	-	3 845,26
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewn.	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	41 091,47	-	1 171 690,56	-	-	-	1 212 782,03
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	98 948,28	-	2 989 054,73	-	-	-	3 088 003,01
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	97 547,88	-	2 937 666,60	-	-	-	3 035 214,48
powierzchnia gruntu m2 stan 01.01		-	686,33	-	6 523,68	-	-	-	7 210,01
powierzchnia gruntu m2 stan 31.12		-	686,33	-	6 502,15	-	-	-	7 188,48

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE - zabudowane	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku			Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	zmniejszenia	
		na lic. umorz. 2022	przeniesienie własności	przekształcenie gruntu	
Powierzchnia (m2)	7 210,01	-	21,53	-	7 188,48
Wartość (zł.)	3 088 003,01	- 43 024,68	9 763,85	-	3 035 214,48

I.2.

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE				
szczegółowe zestawienie zał. Tab 3				
Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia (umorzenia)	zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	7 210,01	-	21,53	7 188,48
Wartość (zł.)	3 088 003,01	- 43 024,68	9 763,85	3 035 214,48

przekształcenie pr.wieczystego użyt. we własność gruntu

-

przeniesienia własności wyodrębnionych lokali

9 763,85

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 - ilość	Osoby fizyczne	Osoby prawne	Razem:
	1252	6	1258

I.1.3 BUDYNKI

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

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Lp	Wykazanie	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	Zołtana -Bałó komórki, garaże	Dembego-Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Wank.7A/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47B	Biuro Spółdzielni	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 309,92	6 410 515,48	5 580 210,95	15 661 962,57	5 628 454,45	13 207 841,68	109 422,87	98 268,69	65 721,57	97 954,51	8 625,80	170 189,86	235 751,35	42 963,33	1 261 376,95	48 739 569,98
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	153 742,06	270 673,85	61 599,93	-	282 595,10	-	98 268,69	-	-	-	-	-	-	-	866 879,63
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	-inne / wyodrębnienie własności,	-	153 742,06	270 673,85	61 599,93	-	282 595,10	-	98 268,69	-	-	-	-	-	-	-	866 879,63
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	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	8 625,80	170 189,86	235 751,35	42 963,33	1 261 376,95	47 872 690,35
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	39 274,31	2 214 336,95	2 009 109,36	5 424 434,87	1 854 393,20	3 892 712,31	17 370,86	29 976,98	18 618,22	18 463,46	2 189,53	16 305,65	12 376,94	1 557,45	297 835,76	15 848 955,85
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,65	95 388,96	80 658,08	234 775,44	84 426,82	197 411,02	1 641,34	737,04	985,82	1 469,32	129,39	2 552,85	3 536,27	644,45	18 920,65	725 682,10
7.1.	- odpisy umorzeniowe	2 404,65	95 388,96	80 658,08	234 775,44	84 426,82	197 411,02	1 641,34	737,04	985,82	1 469,32	129,39	2 552,85	3 536,27	644,45	18 920,65	725 682,10
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	54 640,61	98 557,41	21 568,05	-	96 120,98	-	30 714,02	-	-	-	-	-	-	-	301 601,07
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	-inne / wyodrębnienie własności,	-	54 640,61	98 557,41	21 568,05	-	96 120,98	-	30 714,02	-	-	-	-	-	-	-	301 601,07
9.	Umorzenie - przemieszczania wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	41 678,96	2 255 085,30	1 991 210,03	5 637 642,26	1 938 820,02	3 994 002,35	19 012,20	-	19 604,04	19 932,78	2 318,92	18 858,50	15 913,21	2 201,90	316 756,41	16 273 036,88
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	121 035,61	4 196 178,53	3 571 101,59	10 237 527,70	3 774 061,25	9 315 129,37	92 052,01	68 291,71	47 103,35	79 491,05	6 436,27	153 884,21	223 374,41	41 405,88	963 541,19	32 890 614,13
12.	Wartość netto - stan na 31.12	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

I.1.4 Urządzenia techniczne, maszyny, inne środki trwałe

TAB. 5 URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY, INNE ŚRODKI TRWAŁE BILANS poz. A II. 1 c)+e)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Dźwigi KEN 21	Stacja telefon.	Kserokopiarka	Zestawy komputerowe	Dźwigi Dembego- Zaruby	Dźwigi Dembego 8	Pozostałe - małowartości owe i wyposażenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony, kamery, fotowol	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	13 660,00	830 261,81
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	115 023,24	115 023,24
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	115 023,24	115 023,24
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	26 434,24	4 572,99	28 357,29	10 331,06	8 881,00	6 083,84	11 710,00	823 764,16
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	766,32	77,50	-	-	-	-	10 933,79	11 777,61
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	766,32	77,50	-	-	-	-	10 933,79	11 777,61
7.2.	- aktualizacja wartości									-
7.3.	- inne									-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne									-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	727 393,74	27 200,56	4 650,49	28 357,29	10 331,06	8 881,00	6 083,84	22 643,79	835 541,77
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	4 470,15	77,50	-	-	-	-	1 950,00	6 497,65
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	3 703,83	-	-	-	-	-	106 039,45	109 743,28

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2022

do 31.12.2022

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	Moczydłowska	SIKORSKIEGO		RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	549 605,78	11 582 090,60	-	12 131 696,38
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	136 241,63	1 648 868,62	-	1 785 110,25
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	136 241,63	1 648 868,62	-	1 785 110,25
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji				-
2.3.	- aktualizacja wartości				-
2.4.	- inne				-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż				-
3.2.	- likwidacja				-
3.3.	- aktualizacja wartości				-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własn., przeniesienie	-	-	-	-
4.	Wartość - przemieszcz. wewnętrzne				-
5.	Wartość - stan 31.12	685 847,41	13 230 959,22	-	13 916 806,63

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	-	-	-	-	-	-

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2022 do 31.12.2022

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 AKTUALIZACJI WYCENY	WYNIK NETTO	RAZEM
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY			
1.	Wartość - stan na 01.01.	33 265 283,31	824 900,00	8 917 706,15	12 311 528,84	1 648 826,03	1 016 076,81	57 984 321,14
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	34 152,76	-	6 859,67	531 586,39	-	214 753,42	787 352,24
2.1.	- wpłaty na fundusz, rozliczenia	2 032,52	-	-	-	-	-	2 032,52
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.	-	-	6 859,67	529 553,87	-	-	536 413,54
2.3.	- wynik netto roku bieżącego	-	-	-	-	-	214 753,42	214 753,42
2.4.	-przekształcenie prawa wiecz.uz. we własność	-	-	-	-	-	-	-
2.5.	- inne: uzgodnienia,	32 120,24	-	-	2 032,52	-	-	34 152,76
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	1 322 002,76	-	181 865,88	189 517,85	-	1 016 076,81	2 709 463,30
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia z gruntu własność	565 278,56	-	129 077,35	-	-	-	694 355,91
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za l. ub.	-	-	-	-	-	1 016 076,81	1 016 076,81
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	720 577,28	-	43 024,68	186 407,19	-	-	950 009,15
3.4.	-przekształcenie prawa wiecz.uz. we własność	-	-	-	-	-	-	-
3.5.	- inne: uzgodnienia, wycena wart.gruntu, wyodr.z pr.w. uz.	36 146,92	-	9 763,85	3 110,66	-	-	49 021,43
4.	Wartość - stan na 31.12.	31 977 433,31	824 900,00	8 742 699,94	12 653 597,38	1 648 826,03	214 753,42	56 062 210,08

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

TAB. 9 FUNDUSZE SPECJALNE					
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ REMONTOWY	FUNDUSZ ZFŚS	INNE CELOWE	RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	5 510 258,06	-	-	5 510 258,06
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	3 412 213,77	-	-	3 412 213,77
2.1.	- odpis podstawowy	2 899 387,94	-	-	2 899 387,94
2.2.	- podział wyników z r. ub.	397 802,59	-	-	397 802,59
2.3.	- dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszy	-	-	-	-
2.4.	- inne	115 023,24	-	-	115 023,24
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	3 787 952,74	-	-	3 787 952,74
3.1.	- wydatki	3 777 408,95	-	-	3 777 408,95
3.2.	- zwrot	-	-	-	-
3.3.	- inne	10 543,79	-	-	10 543,79
4.	Wartość - stan na 31.12.	5 134 519,09	-	-	5 134 519,09

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	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat. Włochy 11	KEN 21
1.	Wartość - stan na 01.01.	503 779,64	319 865,62	56 935,44	299 961,51	- 40 962,86	330 483,30	1 774 684,68	121 940,45	356 632,47
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	382 730,38	140 417,34	403 025,55	72 362,38	238 771,99	190 700,63	731 116,74	183 990,81	294 233,38
2.1.	- odpis podstawowy	351 873,78	135 418,99	175 476,88	68 501,79	238 771,99	186 885,60	701 030,40	166 614,86	213 190,92
2.2	- z nadwyżek wyniku finansowego	30 856,60	4 998,35	112 525,43	3 860,59	-	3 815,03	30 086,34	17 375,95	81 042,46
2.3	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr.									-
2.4	- inne ŚT fotowoltaika			115 023,24						
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	457 844,93	42 694,61	144 789,50	17 254,85	102 094,95	133 011,60	2 156 746,44	66 066,38	120 778,88
3.1.	- wydatki remontowe	457 844,93	42 694,61	134 245,71	17 254,85	102 094,95	133 011,60	2 156 746,44	66 066,38	120 778,88
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F.Centr.									
3.3.	- inne umorzenie ŚT fotowoltaika			10 543,79						
4.	Wartość - stan na 31.12.	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

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana 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.	Wartość - stan na 01.01.	39 577,65	252 124,85	313 281,95	59 357,84	165 372,00	41 303,02	27 118,80	4 621 456,36	888 801,70	5 510 258,06
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	303 363,07	135 628,88	119 704,27	45 296,84	114 723,71	35 454,35	20 693,45	3 412 213,77	-	3 412 213,77
2.1.	- odpis podstawowy	252 677,66	123 503,24	101 932,18	38 097,46	89 453,50	35 265,24	20 693,45	2 899 387,94		2 899 387,94
2.2	- z nadwyżek wyniku finansowego	50 685,41	12 125,64	17 772,09	7 199,38	25 270,21	189,11		397 802,59		397 802,59
2.3	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Fund.Centr								-		-
2.4	- inne								115 023,24	-	115 023,24
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	264 337,81	154 216,06	10 791,79	2 944,13	37 485,77	68 644,02	8 246,02	3 787 947,74	-	3 787 947,74
3.1.	- wydatki remontowe	264 337,81	154 216,06	10 791,79	2 944,13	37 485,77	68 644,02	8 246,02	3 777 403,95		3 777 403,95
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny								-		-
3.3.	- inne								10 543,79		10 543,79
4.	Wartość - stan na 31.12.	78 602,91	233 537,67	422 194,43	101 710,55	242 609,94	8 113,35	39 566,23	4 245 722,39	888 801,70	5 134 524,09

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	Batalionów Włochy 11	KEN 21
I.	WYNIKI (GZM)z lat ub. stan na 01.01.	158 013,15	38 388,02	128 384,84	9 654,12	15 102,49	72 820,67	70 252,84	17 946,72	68 244,50
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 725 529,48	721 660,74	1 150 561,24	304 124,30	1 125 347,32	934 972,60	2 544 552,97	552 252,74	1 396 141,91
	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 711 314,32	707 158,56	1 122 808,28	298 878,17	1 101 698,90	919 899,59	2 519 203,55	555 406,42	1 383 831,22
II.	WYNIKI GZM na 31.12.2022	14 215,16	14 502,18	27 752,96	5 246,13	23 648,42	15 073,01	25 349,42	-3 153,68	12 310,69
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM:	172 228,31	52 890,20	156 137,80	14 900,25	38 750,91	87 893,68	95 602,26	14 793,04	80 555,19
	Przychody z pozostałej działalności	36 688,95	11 841,03	55 551,56	8 107,57	3 255,88	20 053,72	44 263,89	21 674,78	59 224,91
	Koszty z pozostałej działalności	9 274,67	5 718,90	-	-	85,45	568,03	0,03	-	4 974,79
IV.	WYNIKI BRUTTO	27 414,28	6 122,13	55 551,56	8 107,57	3 170,43	19 485,69	44 263,86	21 674,78	54 250,12
	PODATEK DOCHODOWY	2 938	967	9 901	1 522	572	3 226	8 291	3 984	9 279
V.	WYNIKI NETTO na 31.12.2022	24 476,28	5 155,13	45 650,56	6 585,57	2 598,43	16 259,69	35 972,86	17 690,78	44 971,12

Tab.11	PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW									
Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat.Włochy 11	KEN 21
1.	PODZIAŁ WYNIK NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	24 476,28	5 155,13	45 650,56	6 585,57	2 598,43	16 259,69	35 972,86	17 690,78	44 971,12
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	24 476,28	5 155,13	45 650,56	6 585,57	2 598,43	16 259,69	35 972,86	17 690,78	44 971,12
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU/ NADWYŻKI GZM									
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego									
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%									

[illegible]

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.	34 597,30	-10 610,83	49 823,88	12 589,37	106 411,59	1 632,84	-11 603,08	761 648,42	0,00	761 648,42
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 223 851,85	481 861,60	828 459,55	201 522,04	1 046 488,80	406 163,99	249 975,74	14 893 466,87		14 893 466,87
	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 231 043,42	469 772,81	826 513,71	197 379,18	1 045 807,15	415 304,05	255 552,10	14 761 571,43		14 761 571,43
II.	WYNIKI GZM na 31.12.2022	-7 191,57	12 088,79	1 945,84	4 142,86	681,65	-9 140,06	-5 576,36	131 895,44		131 895,44
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM:	27 405,73	1 477,96	51 769,72	16 732,23	107 093,24	-7 507,22	-17 179,44	893 543,86	0,00	893 543,86
	Przychody z pozostałej działalności	29 133,58	7 308,68	14 537,95	9 877,60	20 536,14	6 534,53	0,00	348 590,77	2 950 175,33	3 298 766,10
	Koszty z pozostałej działalności	4 002,74	0,00	743,24	0,00	3 921,05	0,00		29 288,90	3 005 172,78	3 034 461,68
IV.	WYNIKI BRUTTO	25 130,84	7 308,68	13 794,71	9 877,60	16 615,09	6 534,53	0,00	319 301,87	-54 997,45	264 304,42
	PODATEK DOCHODOWY	4 132,00	944,00	2 621,00	1 770,00	2 753,00	470,00	0,00	53 370,00	-3 819,00	49 551,00
V.	WYNIKI NETTO na 31.12.2022	20 998,84	6 364,68	11 173,71	8 107,60	13 862,09	6 064,53	0,00	265 931,87	-51 178,45	214 753,42

POZ. V. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI przez WALNE ZGROMADZENIE

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	48 852,11	18 086,16	2 016,51	7 839,16	57 082,60
Należności z tytułu kar umownych	236 178,01	2 899 800,00		-	3 135 978,01
RAZEM	285 030,12	2 917 886,16	2 016,51	7 839,16	3 193 060,61

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	-	677,84	217,78	-	895,61
a) kredyty i pożyczki	-				-
..					-
i) inne /kaucje roboty budowlane i remontowe/		677,84	217,78	-	895,61

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

Wyszczególnienie	Stan na	
	początek roku	koniec roku
1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, /poz. AKTYWA Bilansu A.IV./	160 814,24	118 708,55
Wyniki GZM - niedobór rok bieżący	13 398,93	25 061,67
Wyniki GZM - niedobór lata ub.	101 506,18	22 213,91
VAT do rozliczenia w następnym okresie	37 295,51	68 241,63
Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	8 613,62	3 191,34
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV./	1 068 501,95	1 336 621,38
Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący	256 145,03	156 957,11
Wynik GZM - nadwyżka lata ub.	535 424,43	780 738,94
Opłata przekształceniowa do rozliczenia	30 395,53	29 678,09
VAT należny zrozlicz.medioń, VAT nalicz.do rozl.	24 162,09	56 310,86
RMK-bierne koszty dostawy	222 374,87	312 936,38

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

w tys. zł

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

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

NIE WYSTĘPUJE

Objaśnienia do rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2022

do 31.12.2022

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 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	15 082 309,48	13 994 896,03
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	11 847 920,61	10 734 787,37
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	3 045 546,26	3 067 503,82
2.3	Przychody z pozostałej działalności gospodarczej / zarządzanie wspólnotą, najem, dzierżawa/	188 842,61	192 604,84
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie -struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	15 082 309,48	13 994 896,03
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	15 082 309,48	13 994 896,03
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 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	- 137 317,72	- 242 978,20
1.1	-rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost+, spadek-/	- 5 422,28	- 232,10
1.2	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/	- 156 957,11	- 256 145,03
1.3	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /niedobór+/	25 061,67	13 398,93

2.	Koszt wytworzenie produktów	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
2.1	Koszt Wytworz. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych	815 690,76	979 489,76

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	264 304,42
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZiS)	155 856,35
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1-2	108 448,07
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	- 2 888 464,30
	Różnice wyłączenie z przychodów podatkowych	- 2 888 464,30
	odsetki naliczone nieotrzymane	- 1 578,58
	kary umowne r.bieżącego naliczone nieotrzymane	- 2 899 800,00
	kary umowne z.lub.- wpłacone	1 500,00
	odsetki wpłacone z l.ub.	1 021,40
	rozliczenie mediów - korekta przychodów	10 392,88
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	- 2 918 449,51
	Różnice przejściowe :	- 2 915 869,65
	utworzenie odpisów aktualizujących należności	- 18 086,16
	rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	2 016,51
	utworzenie odpisu aktualizującego karę umowną	- 2 899 800,00
	Różnice trwałe:	- 2 579,86
	składka na KZSpółdzielców	- 190,00
	składka OC Zarządu,RN	- 2 340,00
	odsetki spisane	- 49,86
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1+3.2	138 433,28
5.	Doliczenie do podstawy- różnica podatkowa k. zarządu	122 361,63
6.	Wyłączenia z podstawy	-
7.	Podstawa do opodatkowania poz. 4- poz.5 - poz.6	260 795,00
8.	stawka podatku	19%
9.	PODATEK DOCHODOWY	49 551

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

Wyszczególnienie -wybrane pozycje		Rok 2 022	Rok 2 021	zmiana zł	zmiana % wzrost+/spade
1.	Zużycie materiałów i energii - poz.B.II RZiS	4 677 777,57	4 823 275,68	- 145 498,11	-3,0%
1.1	-zużycie materiałów	52 316,24	71 804,43	- 19 488,19	-27,1%
1.2	-energii elektrycznej	348 363,23	425 345,31	- 76 982,08	-18,1%
1.3	-wody	1 225 644,92	1 240 517,33	- 14 872,41	-1,2%
1.4	-energii ciepłej (CO,Cw)	2 874 307,76	2 854 530,75	19 777,01	0,7%
1.5	-gazu	177 145,42	231 077,86	- 53 932,44	-23,3%
2.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	4 230 958,93	3 735 491,43	495 467,50	13,3%
2.1	-usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne	123 138,19	107 882,61	15 255,58	14,1%
2.2	-opłaty bankowe	23 081,08	35 123,84	- 12 042,76	-34,3%
2.3	-usi.konserwacja budynków	1 421 950,71	1 201 827,17	220 123,54	18,3%
2.4	-opłaty pocztowe i telefoniczne	22 671,59	27 521,31	- 4 849,72	-17,6%
2.5	-usługi sprzątania	1 017 355,22	900 855,04	116 500,18	12,9%
2.6	-ochrona budynków	1 622 762,14	1 462 281,46	160 480,68	11,0%
3.	Podatki i opłaty - poz.B.IV RZiS,	1 796 031,41	1 713 410,09	82 621,32	4,8%
3.1	-pod.od nieruch.,wieczyste uz. dzierz.terenu. pozost.opł.	305 150,59	176 539,88	128 610,71	72,9%
3.2	-wywóz odpadów	1 490 880,82	1 536 870,21	- 45 989,39	-3,0%
4.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	3 044 725,92	2 464 893,32	579 832,60	23,5%
4.1	-ryczałty i podróże służbowe,	19 059,98	23 439,92	- 4 379,94	-18,7%
4.2	-ubezpieczenia majątku	120 353,00	106 936,00	13 417,00	12,5%
4.3	-odpisy na fundusze remontowe	2 899 387,94	2 328 217,40	571 170,54	24,5%
4.4	-bilety jednorazowe, m-czne, inne	5 925,00	6 300,00	- 375,00	-6,0%
5.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	2 931 476,82	51 537,97	2 879 938,85	5588,0%
5.1	-zwrot kosztów bud. z ubezpie., fundusz prewenc.,inne.	15 061,41	23 622,41	- 8 561,00	-36,2%
5.2	- z kaucji za roboty bud., spisane kaucje	-	12 254,99	- 12 254,99	-100,0%
5.3	- nalicz. kara umowna-nieotrzymana	2 899 800,00	1 500,00	2 898 300,00	193220,0%
5.4	-zwrot kosztów energii inw., remonty,	-	-	-	-
5.5	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.	15 177,76	9 473,00	5 704,76	60,2%
5.6	-opłaty za zaświadczenia, ksero,	1 435,04	3 425,19	- 1 990,15	-58,1%
5.7	-inne zaokrąg. VAT,czynsze opłata przeksz./opł wieczyst	2,61	1 262,38	- 1 259,77	-99,8%
6.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	2 972 062,63	91 749,63	2 880 313,00	3139,3%
6.1	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	7 930,18	14 093,79	- 6 163,61	-43,7%
6.2	-utworzenie -odpis aktualizujący, należności	18 086,16	28 840,65	- 10 754,49	-37,3%
6.3	-kara umowna inwestycje -odpis aktualizujący	2 899 800,00	-	2 899 800,00	#DZIEL/0!
6.4	-koszty energii inw.rem.,	-	-	-	-
6.5	-koszty opł.sądowe,komornicze,	45 734,95	44 674,58	1 060,37	2,4%
6.6	-inne zaokrąg. VAT,czynsze opłata przeksz./	511,34	4 140,61	- 3 629,27	-87,7%
7.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	178 446,67	10 944,21	167 502,46	1530,5%
7.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	151 833,17	382,56	151 450,61	39588,7%
7.2	-odsetki naliczone od czynszów -niewpłacone	11 602,73	5 508,08	6 094,65	110,6%
7.3	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	15 010,77	5 053,57	9 957,20	197,0%
8.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	39 716,12	99,48	39 616,64	39823,7%
8.1	-odsetki zapłacone	109,03	-	109,03	-
8.2	-spisane odsetki czynsze	37,92	99,48	- 61,56	-61,9%
8.3	-zapłacone odsetki rob.bud/647 kc /, wyroku sąd.	39 569,17	39 167,01	402,16	1,0%

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: 1 785 110,25 w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZiS: 815 690,76

Środki trwałe w budowie/przygotowaniu-inwestycje 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:	3 233 855,78	815 690,76	-	-	4 049 546,54
Sikorskiego	2 801 056,89	688 045,90		-	3 489 102,79
Moczydłowska	432 798,89	127 644,86		-	560 443,75

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

Wyszczególnienie	NAKŁADY	
	poniesione w roku obrotowym	planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	-	
2. Środki trwałe w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na koniec. w tym służące ochronie środowiska	1 785 110,25	11 500 000
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. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Wyszczególnienie -środki pieniężne	Stan na		zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
	koniec roku	początek roku		
-w kasie	971,88	443,76	528,12	
-na rachunkach bankowych	4 324 035,39	8 529 893,00	- 4 205 857,61	3 404,90
-lokaty terminowe	3 145 695,51	2 631 823,41	513 872,10	
Razem:	7 470 702,78	11 162 160,17	- 3 691 457,39	3 404,90
w tym VAT rachunek wyodrębniony	3 404,90	369,07		

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

Z dniem 27.12.2022 r. rozwiązano umowę na wykonanie budynku mieszkalnego przy al. Sikorskiego 7 w Warszawie, S.A. z firmą F.B.I. TASBUD S.A., z winy wykonawcy za opóźnienia w realizacji stanu "O", oraz braku płatności na rzecz podwykonawców.

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	14,9
-pracownicy na stanowiskach robot.	-	-
-uczniowie	-	-
-pracownicy na urloпах wychowaw., bezpłatn.	-	-
Razem:	14,9	14,9

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	362 340
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	49 846

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 WYSTĘPUJEIV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy
NIE WYSTĘPUJEV. **Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń**V.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
NIE WYSTĘPUJEV.2 Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych, w sprawozdaniu finansowym.
NIE WYSTĘPUJEV.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.
NIE WYSTĘPUJEV.4 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
NIE WYSTĘPUJEVI. **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, 30.03.2023 r.

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

mgr Renata Ziwiak

Zarząd

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"MERKURY"
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022.

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 2022 w wysokości **214 753,42 zł** (słownie: dwieście czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote i czterdzieści dwa grosze) następująco:
 - a) **10 737,67 zł** (słownie: dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści siedem złotych i sześćdziesiąt siedem 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) **256 743,94 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści trzy złote i dziewięćdziesiąt cztery grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych osiedli, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **2 005,53 zł** (słownie: dwa tysiące pięć złotych i pięćdziesiąt trzy grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości.
 - d) **7 182,40 zł** (słownie: siedem tysięcy sto osiemdziesiąt dwa złote i czterdzieści groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej pokryć nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej z lat poprzednich.
 - e) **61 916,12 zł** (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset szesnaście złotych i dwanaście groszy) stanowiących nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pokryć z funduszu zasobowego SBM „Merkury”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 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 01.07.2023 r. do 30.06.2024 r. na kwotę 32.500.000,00 zł (słownie trzydzieści dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Merkury” za rok 2022.

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 **Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi** za rok 2022.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium V-ce Prezes Zarządu SBM „Merkury” za rok 2022.

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 2022.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Warszawa, dn. 24.05.2023 r.

Komisja Statutowa powołana Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 27/2022 z dnia 26.09.2022 r.
w składzie:

1. Paweł Foryś
2. Krzysztof Kozioł
3. Andrzej Krystosiak
4. Magdalena Kuśmierska

przedstawia projekt zmian Statutu SBM Merkury o treści jak poniżej:


.....
Paweł Foryś


.....
Magdalena Kuśmierska


.....
Krzysztof Kozioł


.....
Andrzej Krystosiak

**Uchwała Nr/2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.06.2023 r.**

w sprawie: zmian do 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. § 47 ust. 5 Statutu otrzymuje brzmienie:

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.

2. W § 47 Statutu dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane uchwały są ważne bez względu na liczbę członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

3. § 53 Statutu otrzymuje brzmienie:

1. Rada Nadzorcza liczy 7 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 7 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 zawieszonego 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. W wyborach uzupełniających mogą brać udział jedynie kandydaci z nieruchomości nieposiadających swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej.
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.

4. § 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.

5. § 66 ust. 3 Statutu otrzymuje brzmienie:

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 głosów liczoną

według wielkości udziałów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim co najmniej 3/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania liczonej według wielkości udziałów.

6. § 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.
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**

SPIS TREŚCI:	STRONA
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	9
III. PRAWO DO LOKALU	11
A. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	11
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	13
C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	15
D. NAJEM LOKALI	15
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	16
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	17
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	27
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	28

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.

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 zaskarzania do sądu zmiany wysokości opłat;
- 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 13) prawo udziału w nadwyżce bilansowej.

§ 7.

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

§ 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 miałyby 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. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy u.w.l. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 u.w.l.

§ 31.

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

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 4.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru albo odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i uzyskała zwykłą większość głosów oddanych przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem:
 - 1) uchwalenia zmian Statutu - wymagana większość 2/3 głosów;
 - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - wymagana większość 2/3 głosów;
 - 3) połączenia Spółdzielni – wymagana większość 2/3 głosów;
 - 4) 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.
6. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane uchwały są ważne bez względu na liczbę członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 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 7 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 7 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. W wyborach uzupełniających mogą brać udział jedynie kandydaci z nieruchomości nieposiadających swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej.
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 głosów liczoną według wielkości udziałów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim, co najmniej 3/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania liczonej według wielkości udziałów.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 67.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
 - 1) fundusze zasadnicze:
 - a) zasobowy, na który składają się wpłaty wpisowego dokonane przez członków, części nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,
 - b) udziałowy, na który składają się wpłaty udziałów dokonane przez członków, odpisy na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,
 - c) wkładów budowlanych,
 - d) wkładów mieszkaniowych;
 - 2) inne fundusze własne:
 - a) centralny fundusz remontowy oraz fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkiem lub budynkami/osiedlem, zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - b) inwestycyjny.
3. 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.