

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 27.05.2015 r.

SBM/...../2015/PM

ZAWIADOMIENIE

Stosownie do postanowień § 72 ust. 1 pkt 6 oraz § 58 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” zwołuje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w **dniu 22.06.2015r. o godz. 18⁰⁰** ul. Jasna 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 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
6. Omówienie wniosków z przeprowadzonej lustracji SBM „Merkury” za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2013 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2014.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2014.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2014.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu SBM „Merkury”.
12. Rozpatrzenie pism Członka Spółdzielni z dnia 29.07.2014 r.; 12.12.2014 r.; 13.02.2015 r.; w świetle opinii prawnej.
12. Przedstawienie wniosków złożonych w trakcie WZ.
13. Zamknięcie obrad.

**ZARZĄD
SBM „Merkury”**

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

mgr Renata Zwolek

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybaczak

- Informujemy, że na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni, pokój nr 7 (w godzinach pracy Spółdzielni tj. poniedziałek w godz. 10.00 -18.00, wtorek – piątek w godz. 8.00- 16.00 oraz na stronie internetowej www.sbm-merkury.pl sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 22.06.2015 r.
- Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z ww. dokumentami.
- Zgodnie z § 58 ust. 4 Statutu projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad WZ powinno być zgłoszone pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni, w godzinach pracy Spółdzielni - jw.), w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia WZ. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
- Zgodnie z § 58 ust. 6 Statutu poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni, w godzinach pracy Spółdzielni - jw.) nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

-projekt-

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015 r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.**

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

§ 1

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” za rok 2014.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 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 od 01.01.2014 do 31.12.2014 r.

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

Rok 2014 był ostatnim rokiem funkcjonowania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w składzie powołanym przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Merkury” w dniu 13.06.2011 r. oraz pierwszym rokiem nowej kadencji Rady powołanej przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Merkury” w dniu 16.06.2014 r.

Rada Nadzorcza nowej kadencji pracowała w składzie:

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

Spośród swojego składu Rada Nadzorcza powołała 2 komisje problemowe: Komisję ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych z Przewodniczącym panem Jackiem Zarzeckim oraz Komisję ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych z Przewodniczącym panem Mariuszem Gruczkiem.

Komisje przygotowały i uchwałyły plany pracy.

Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych postanowiła kwartalnie oceniać stan finansowy Spółdzielni oraz przeprowadzić analizę wszystkich Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni pod kątem konieczności dokonania zmian. W celu realizacji tych zadań Komisja odbyła 3 dodatkowe posiedzenia w 2014 roku poza posiedzeniami Rady Nadzorczej.

Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych odbyła 2 dodatkowe posiedzenia w 2014 roku: jedno w celu omówienia uwarunkowań zakupu rozważanej nieruchomości; drugie w celu weryfikacji prawidłowości wykonanych prac związanych z wymianą poszycia dachowego bloku przy ulicy Polnej Róży 1. Podczas wizji lokalnej członkowie RN wskazali przedstawicielom

Spółdzielni elementy, które należałoby poprawić oraz wyrazili swoją opinię na temat przeprowadzonych robót remontowych.

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, na których podjęła 24 uchwały, 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 sprawie.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

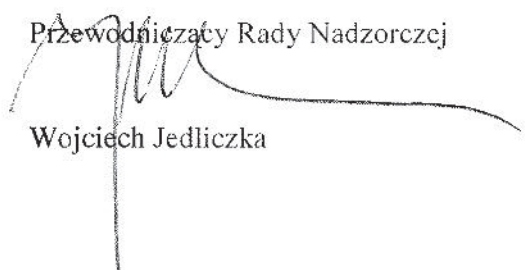
- uchwalenie planu remontów na rok 2015,
- uchwalenie stawek opłat eksploatacyjnych,
- powoływanie Komisji na podstawie Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robot budowlanych i remontowych – w 2014 powołano 4 komisje poprzez stosowne uchwały Rady
- Rada Nadzorcza analizowała również:
informacje okresowe Zarządu dotyczące wyników ekonomiczno-gospodarczych,
kondycję ekonomiczną osiedli w zakresie eksploatacji i remontów
wnioski składane do Spółdzielni oraz sposób ich załatwiania

W okresie sprawozdawczym 2014 roku wpłynęło 6 pism do Rady Nadzorczej oraz 13 pism adresowanych do Zarządu SBM „Merkury” do wiadomości Rady. Zarząd udzielił RN informacji i wyjaśnień w sprawach poruszonych w ww. pismach.

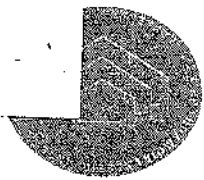
W wyniku głosowania, uwzględniając i oceniając działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2014 rok:

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Wojciech Jedliczka



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87
fax 22 596-43-27

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 05.05.2015 r.

L.dz. 660/2015

Spółdzielnia
Budowlano-Mieszkaniowa
„Merkury”
Al. KEN 24
02-797 Warszawa

Zgodnie z umową zawartą w dniu 31 października 2014 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „MERKURY” w Warszawie, w dniach od 8 stycznia do 16 marca 2015 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych), oraz racjonalność ich wykorzystania.

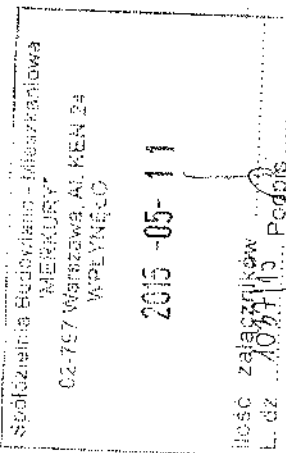
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- pozyskiwanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów,
- nadzór inwestorski,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,



- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały dokonane na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo - księgowa,
- dokumentacja robót remontowych i inwestycyjnych,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2012 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni w latach 2010-2011. Ocena działalności Spółdzielni zawierająca 4 wnioski polustracyjne została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2012 r.

Z ustaleń lustracji wynika, że wnioski te były na bieżąco realizowane, natomiast Spółdzielnia nie wypełniła dyspozycji art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego w zakresie przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2013 roku i zarejestrowane przez sąd.

Lustracja nie wykazała przypadków niezgodności postanowień statutu z aktualnie obowiązującymi przepisami. Stwierdzono jednak, że w treści § 17 statutu określono równorzędnie wkład mieszkaniowy i budowlany bez uwzględnienia postanowień art. 10 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze statutu i jej potrzeb. Regulaminy są systematycznie aktualizowane celem dostosowania ich postanowień do aktualnego stanu prawnego obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia Członków zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób ich udokumentowania.

Na generalnie pozytywną ocenę zasługuje funkcjonowanie i całokształt pracy Rady Nadzorczej, która zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Podejmowane na posiedzeniach Rady Nadzorczej uchwały wynikały z jej statutowych kompetencji i zostały właściwie udokumentowane.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy, a ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykaczały poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji pracy Zarządu.

Statutowymi organami samorządu Spółdzielni są również Rady Osiedli, których zakres kompetencji oraz tryb obradowania normuje statut oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Kontrola dokumentacji pracy Rad Osiedlowych w badanym okresie wykazała, że prowadzona działalność była zgodna wymogami tych unormowań.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji jej zadań jako podmiotu gospodarczego. Akta pracownicze prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy.

Średnioroczna liczba zatrudnionych oraz wielkość środków na wynagrodzenia nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada prawidłowo zorganizowany i funkcjonujący system kontroli gospodarczej i ochrony mienia precyzyjnie określający m. innymi obieg i kontrolę dokumentów księgowych, system inwentaryzacji składników majątkowych oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są prowadzone przez pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającym z pełnionych obowiązków, a ochronę zasobów i biura Spółdzielni powierzono firmom zewnętrznym.

Spółdzielnia posiada w pełni uregulowany stan prawny gruntów znajdujących się w jej władaniu, w tym grunty własne stanowią 45,3%, a pozostałe grunty są w wieczystym użytkowaniu.

Zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności lokali i na bieżąco realizuje wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2013 roku status odrębnej własności posiadało 849 lokali mieszkalnych, co stanowi 69,2% ogólnej liczby mieszkań i 30 lokali użytkowych, co stanowi 65,2% ogólnej liczby lokali użytkowych.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych statutem. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną, której podstawą były postanowienia statutu oraz Uchwała Nr 5/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2010 roku określająca kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2001-2013. W ramach działalności inwestycyjnej w badanym okresie Spółdzielnia:

1. kontynuowała realizację zadania „Handlowa - Targówek” o 118 lokalach mieszkalnych, 3 lokali użytkowych i 128 miejsc postojowych,
 2. prowadziła prace przygotowawcze związane z realizacją kolejnych inwestycji:
 - dwa budynki wielorodzinne: przy ul. Cynamonowej oraz przy ulicy Relaksowej,
 - segmenty jednorodzinne przy ul. Moczydłowskiej
- z przewidywanym terminem wystąpienia o pozwolenie na budowę w 2015 roku.

Zasady prowadzenia procesu inwestycyjnego (tryb zawarcia umowy o budowę lokalu, zasady wnoszenia wkładu budowlanego i pokrywania kosztów budowy i ich rozliczania) zostały uregulowane postanowieniami statutu oraz stanowią one istotne warunki w zawieranych umowach o budowę lokali.

Przygotowanie oraz realizację procesu inwestycyjnego prowadzi Zakład Inwestycji wchodzący w skład struktury organizacyjnej Spółdzielni. Stan osobowy Zakładu zabezpieczał programowanie i przygotowanie inwestycji, przygotowanie dokumentacji projektowej i wykonawczej, pozyskanie generalnego wykonawcy oraz nadzór nad realizacją, odbiorem i rozliczeniem zadania inwestycyjnego; koszty funkcjonowania własnej obsługi inwestycyjnej obciążają koszty inwestycji.

Działania Spółdzielni w zakresie przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego „Handlowa – Targówek” były przedmiotem badań lustracyjnych przeprowadzonych przez Związek na przełomie 2012 i 2013 roku – nieprawidłowości nie stwierdzono. Również aktualne badania lustracyjne wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w realizacji procesu inwestycyjnego, którego zakres rzeczowo-finansowy wg stanu na koniec 2013 roku został wykonany w 76,51%.

Inwestycja w fazie przygotowania była finansowana ze środków Spółdzielni. Konieczność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągnięcia kredytu bankowego wystąpiła także w początkowej fazie realizacji, co wynikało z braku kompletu umów na sfinansowanie realizowanych lokali. Na koniec badanego okresu zawarto 60 umów na sfinansowanie budowy lokali (50,8%) i 64 umowy na miejsca postojowe (50%).

Poniesione na koniec badanego okresu nakłady w wysokości 36.530.548,16 zł zostały sfinansowane wkładami budowlanymi w wysokości 16.745.818,27 zł, a pozostała kwota 19.784.729,89 zł została sfinansowana kredytem inwestorskim zaciągniętym w PKO BP SA. Kredyt ten został całkowicie spłacony w dniu 6 sierpnia 2014 roku, przed terminem określonym w umowie kredytowej na 31.03.2015 roku.

Koszty inwestycji w przygotowaniu przy ul. Moczydłowskiej oraz Cynamonowej wg stanu na dzień 31.12.2013 roku w wysokości 2.912.077,10 zł zostały sfinansowane środkami Spółdzielni, natomiast koszty przygotowania inwestycji przy ul. Relaksowej w wysokości 4.163.488,61 zł zostały w 99,1% sfinansowane wpłatami wniesionymi przez członków.

Kontrola dokumentacji finansowo księgowej działalności inwestycyjnej wykazała, że sposób prowadzenia ewidencji księgowej, zgodny z Zakładowym Planem Kont umożliwia wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich realizowanych zadań i dokonanie rozliczeń kosztów budowy zgodnie z obowiązującymi unormowaniami i postanowieniami zawartych umów.

Według stanu na koniec 2013 roku zasoby Spółdzielni stanowiły 22 budynki o 1226 lokalach mieszkalnych, 46 lokalach użytkowych i 1.267 miejscach postojowych w garażach pod budynkami. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych obejmujący 25% budynków wykazał, iż są one utrzymane we właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stwierdzono jednak wykazane w protokole z przeglądu usterki wymagające usunięcia.

Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia zachowuje również wymogi określone w art. 6 ust. 1 u.s.m. ustalając i wykazując w księgach rachunkowych odrębnie dla każdej nieruchomości różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z

opłat, która zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W badanym okresie działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą 64.275,29 zł w 2012 r. i 131.969,10 zł w 2013 r., co świadczy o prawidłowym kształtowaniu wysokości stawek opłat za używanie lokali.

W działalności gospodarczej Spółdzielnia również osiągnęła dodatnie wyniki finansowe wynoszące netto 213.504,91 zł w 2012 roku i 308.673,25 zł w 2013 roku.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w podejmował najwyższy organ Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2012 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 2,8% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2013 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 2,3%.

Wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych na koniec 2013 roku wynosił 3,8% rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnie działań windykacyjnych.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne, a interesy Spółdzielni zostały w nich należycie zabezpieczone.

W latach 2012-2013 Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, które były podstawą do sporządzania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzano także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli odnotowano w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w wysokości 798.503,81 zł w 2012 roku i 892.338,29 zł w 2013 roku zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan koniec 2013 roku wynosił 3 716.679,88 zł.

Zgodnie wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Z ewidencji tej wynika, że saldo funduszu remontowego we wszystkich nieruchomościach było dodatnie.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych w trybie konkursu ofert i negocjacji, a zawarte z nimi umowy zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

Z kontroli dokumentacji robót remontowych wynika, że były one realizowane terminowo, rozliczenia dokonywane były na podstawie kosztorysów ofertowych i ustalonych na ich podstawie kwot ryczałtowych oraz na podstawie kosztorysów powykonawczych z wyceną i przedmiarem robót, a wypłacone należności za wykonane roboty były zgodne z kwotami umownymi.

Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone terminowo, zbadane przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne zgromadzenie i terminowo złożone w uprawnionych instytucjach, tj. w sądzie i urzędzie skarbowym.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Wystąpiły jednak przypadki obciążenia Spółdzielni odsetkami za nieterminową zapłatę zobowiązań.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat terminowych, od których uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 419.377,71 zł. Źródłem zasilenia finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wynosiły łącznie 26.622,07 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

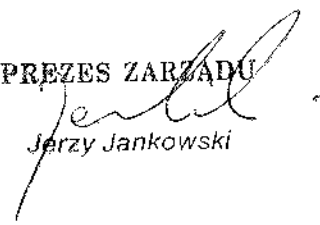
1. Dostosować postanowienia statutu do pełnej zgodności z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Kontynuować działania w celu rozdysponowania lokali w realizowanej inwestycji „Handlowa-Targówek”
3. Usunąć usterki wykazane w protokóle z przeglądu zasobów mieszkaniowych.
4. Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań finansowych.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski

-projekt-

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2014.

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

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2014.

§ 2

Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2014 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 2014

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2014 r., Zarząd pełnił swoje funkcje w niezmienionym składzie, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

1. Marian Grzybczak – Prezes Zarządu – koordynowanie spraw inwestycyjnych i rozwojowych Spółdzielni, nadzór nad eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „MERKURY”.
Ponadto do obowiązków Prezesa należało koordynowanie sprzedaży mieszkań, zagadnienia prawne związane z nabywaniem i przenoszeniem własności nieruchomości, obsługa organów Spółdzielni.
2. Renata Zwolak – Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych – nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem służb finansowo-księgowych, utrzymaniem płynności finansowej Spółdzielni, windykacją należności, ustalaniem wysokości opłat eksploatacyjnych i rozliczaniem kosztów funkcjonowania budynków, sprawozdawczością finansową i podatkową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zakończyła realizację zadania inwestycyjnego Handlowa 34 zlokalizowanego w dzielnicy Targówek i w dniu 28 lipca 2014 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

W roku 2014 Spółdzielnia prowadziła działalność remontową zgodnie z procedurami wewnętrznymi dotyczącymi planowania i realizacji remontów budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia liczyła 1098 członków, zarządzała 15 nieruchomościami z liczbą 1428 lokali (mieszkalnych, usługowych) i 1388 miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (ostatnio znowelizowany w roku 2013) i 19 Regulaminów wewnętrznych uchwalonych odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 8 Postanowień i 35 Uchwał regulujących działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy na 2014 r. przyjęty Uchwałą Nr 6/2014 z dnia 14.04.2014 r. Rady Nadzorczej został wykonany w działalności eksploatacyjnej przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów, w działalności inwestycyjnej przeroby inwestycyjne były niższe od planowanych w związku z przedłużającymi się procedurami uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Dembego. Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	8 387,94 tys.zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	9 793,43 tys.zł
-Wydatki remontowe	2 866,57 tys.zł
-Wynik finansowy brutto	397,55 tys.zł

IV. Działalność eksploatacyjna i remontowa

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym zarządzaliśmy 14 nieruchomościami w zasobach własnych i 1 budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”.

W 2014 r. zwiększono powierzchnię zarządzanych lokali mieszkalnych i użytkowych do 88 512,29 m².

W roku 2014 nastąpił wzrost przychodów do 10 079 tys. zł. (o 2,9%) na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Koszty eksploatacji wyniosły 9 793 tys. zł. i były wyższe o 1,4% od poniesionych w roku ubiegłym. Największy spadek kosztów nastąpił w pozycji ochrona -167 tys. zł (-17,8%), oraz pozostałej konserwacji: p.poż, domofonów, wentylacji i dźwigów - 45,9 tys. zł. (-27,8%).

Na wzrost kosztów wpłynęły opłaty niezależne od spółdzielni związane z zwiększoną powierzchnią do zarządzania, w tym: opłaty za wieczyste użytkowanie o 18,25 tys. zł (11,9%), wywóz nieczystości o 24,7 tys. zł (7,6%) oraz opłaty na fundusze remontowe o 230 tys. zł (13,6%) w związku z zwiększonymi planami remontów i koszty konserwacji budynku o 43 tys. zł (6,9%).

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2014 r., spadły do poziomu 2,20% (2,33% w roku ub.), dla zaległości bieżących wskaźnik wynosi 1,60%, dla zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym 0,60%: kwota w egzekucji komorniczej 45 515,85 zł, kolejne w wysokości 15 124,73 zł przekazane do postępowania sądowego.

Zaległości powyżej 2 m-cy wyniosły: 49 547,02 zł.

Monitorowanie zaległości następuje systematycznie poprzez wezwania do zapłaty, wezwania przedsądowe. Właściciele 7 lokali skorzystali z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urząd Miasta, w wysokości 20 678,14 zł.

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

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

L.P.	BUDYNEK	PRZYCHODY GZM ZA OKRES I-XII 2014	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2014	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2014 (4-3)	*ZALEGŁOŚCI GZM 31.12.2014 r.	% WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI ZA 12 M-CY W STOSUNKU DO PRZYCHODÓW GZM (k.6/k.3)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Gościeradowska 13	231 396,68	229 147,97	2 248,71	3 411,05	1,47
2.	Piotra Skargi 11	801 317,63	774 822,88	26 494,75	16 389,27	2,05
3.	Polnej Róży 2/4	716 001,92	703 156,05	12 845,87	11 478,72	1,60
4.	Polnej Róży 1	1 881 209,71	1 822 013,91	59 195,80	25 438,89	1,35
5.	Batalionu Włochy 11	439 707,68	434 682,01	5 025,67	10 239,89	2,33
6.	KEN 21	1 157 556,35	1 119 981,57	37 574,78	17 213,39	1,49
7.	Zoltana Bałó 6 i 8	407 469,29	395 721,81	11 747,48	4 899,07	1,20
8.	Dembego / Zaruby	1 165 248,70	1 112 992,75	52 255,95	20 270,38	1,74
9.	Dembego 8	562 948,33	537 394,49	25 553,84	5 078,79	0,90
10.	Wańkowicza 7	891 831,05	852 260,46	39 570,59	11 385,52	1,28
11.	Bohaterów Września 3	885 515,36	869 459,98	16 055,38	19 907,14	2,25
12.	Al. KEN 20A	586 269,25	561 516,83	24 752,42	3 814,39	0,65
13.	Wańkowicza 7a / KEN 24a	125 763,92	126 522,67	-758,75	2 481,39	1,97
14.	Handlowa 34 / Szczepanika 1,1a	227 073,01	253 763,39	-26 690,38	9 255,71	4,08
15.	OGÓŁEM ZASOBY SBM	10 079 308,88	9 793 436,77	285 872,11	161 263,60	1,60
16.	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				60 640,58	0,60

2. REMONTY

Działalność remontową Spółdzielni w 2014 r. zamknęliśmy kwotą wydatków netto 2 866 572 zł. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich okresach, bieżących wpływów z zaliczek oraz częściowo dofinansowane z Funduszu Zasobowego (dla osiedla Polnej Róży 1).

W 2014 r. w ramach planu remontów wykonano między innymi:

- 1) w budynku przy ul. Gościeradowskiej 13 - remont dachu z wymianą papy, naprawą i dociepleniem kominów oraz wykonaniem obróbek czap kominowych,
- 2) w budynku przy ul. Piotra Skargi 11 - remont dolnej, północnej części dachu wraz z remontem krat,
- 3) w budynku przy ul. Polnej Róży 1 - remont dachu z uzupełnieniem ocieplenia połaci dachu oraz ścian lukarn, doprojektowanie i wykonanie nowej instalacji odgromowej na dachu,
- 4) w budynku przy ul. Polnej Róży 2/4 - wymianę pionów zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją w kłatkach nr 4 i 5, ocieplenie ściany szczytowej - pion lokalu nr 44,
- 5) w budynku przy Al. KEN 21 - przebudowę kanalizacji deszczowej w celu eliminacji zalewania garażu i piwnic, wymianę izolacji balkonu w lokalu nr 57, uszczelnienie dylatacji obwodowej budynku przy schodach zewnętrznych i lokalu U11, wymianę oświetlenia stałego na typu LED, usunięcie przecieków przez płytę stropową w garażu nad stan. 29 i 41,
- 6) w budynkach Dembego-Zaruby - wymianę poziomów ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji, wymianę siłownika napędu drzwi kabiny wraz z modernizacją napędu dwóch sztuk drzwi w dźwigu zainstalowanym w kl. I Zaruby 6A,
- 7) w budynku Dembego 8 - mycie z impregnacją fragmentów elewacji, wymianę poszycia dachu z poliwęglanu na śmietniku,
- 8) w budynku przy Al. Bohaterów Września 3 - wymianę rur zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją, portale wokół drzwi dźwigów na poziomie parterów i kondygnacji -1, wymianę falownika KDL z encoderem w dźwigu w kl. IV, wymianę tachometru w dźwigu oraz pompy Grundfos w hydroforni, wymianę kamery monitoringu,
- 9) w budynku przy Batalionu Włochy 11 - wymianę obróbek blacharskich ścian szczytowych, wymianę 14 szt. uszkodzonych krat wentylacyjnych w stropodachu,
- 10) w budynkach Zoltana Balo 6 i 8 - remont schodów zewnętrznych przy budynku Zoltana Balo 8, wymianę koryt odwadniających - akodreny przy budynku Zoltana Balo 8,
- 11) w budynku przy ul. Wańkowicza 7 - wymianę izolacji płyt balkonowych przynależnych do lokali: 62; 111; 115; 119; 123, wymianę tachometru w dźwigu kl. III i falownika KDL z encoderem w dźwigu kl. I, odgruzowanie i uszczelnienie przewodów wentylacyjnych w lokalu nr 65.

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

W 2014 r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej, instalacji gazowej, elektrycznej i p. poż.

Monitorowanie stanu budynków wskazuje na rosnące potrzeby remontowe oraz związaną z tym konieczność zwiększania nakładów finansowych na utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym, jak również gromadzenie środków na realizację zadań remontowych ujętych w wieloletnich planach remontowych. Uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki obowiązujące od II poł. 2015 r. do I poł. 2016 r. uwzględniają te potrzeby.

Stan funduszy remontowych wg osiedli w 2014 r. przedstawia się następująco:

L.p.	OSIEDLE/BUDYNEK	STAN NA 01.01.2014r	ZWIĘKSZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO	ZMNIEJSZENIA KOSZTY REMONTY /inne zwroty	STAN NA 31.12.2014r
1.	Gościeradowska 13	120 849,61	63 843,25	137 485,14	47 207,72
2.	Piotra Skargi 11	62 100,84	204 099,18	197 015,46	69 184,56
3.	P.Róży 2/4	74 380,02	128 286,80	78 753,41	123 913,41
4.	P.Róży 1	903 035,61	551 255,74	1 454 291,35	0,00
5.	Bat.Włochy 11	47 427,48	109 584,52	39 532,77	117 479,23
6.	KEN 21	585 794,06	287 103,20	313 948,14	558 949,12
7.	Zoltana Baló 6,8	60 620,12	106 490,89	34 680,19	132 430,82
8.	Dembego/Zaruby	107 556,88	155 996,81	265 109,88	-1 556,19
9.	Dembego 8	172 660,86	69 181,43	40 913,11	200 929,18
10.	Wańkowicza 7	250 985,47	139 707,36	104 372,88	286 319,95
11.	Boh.Września 3	302 430,45	144 587,69	177 599,51	269 418,63
12.	KEN 20A	121 371,70	91 766,20	20 049,40	193 088,50
13.	Wańkowicza 7a / KEN 24a	11 859,94	9 204,42	2 821,19	18 243,17
14.	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1a	0,00	2 855,50	0,00	2 855,50
	Razem osiedla	2 821 073,04	2 063 962,99	2 866 572,43	2 018 463,60
15.	<i>Fundusz centralny</i>	895 606,84	0,00	0,00	895 606,84
	Ogółem Spółdzielnia	3 716 679,88	2 063 962,99	2 866 572,43	2 914 070,44

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego w Spółdzielni w 2014 roku.

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem Spółdzielnia
1.	2.	3.	4.	5. (kol.3+4)
1.	STAN NA 01.01.2014r.	2 821 073,04	895 606,84	3 716 679,88
2.	Zwiększenia, w tym:	2 063 962,99		2 063 962,99
a)	obciążenia wg stawek (uchw. RN)	1 701 232,02	-	1 701 232,02
b)	z podziału wyników za 2013 r.	244 349,82	-	244 349,82
c)	inne; dofinansowania f. zasobowy	118 381,15	-	118 381,15
3.	Zmniejszenia, w tym:	2 866 572,43	-	2 866 572,43
a)	koszty wykonanych remontów	2 865 472,43	-	2 865 472,43
b)	inne; ubezpiecz.	1 100,00	-	1 100,00
4.	STAN NA 31.12.2014r. (1+2-3)	2 018 463,60	895 606,84	2 914 070,44

V. Działalność inwestycyjna

W maju 2014 r. zakończono realizację zespołu zabudowy wielorodzinnej z lokalami usługowymi i garażami oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Handlowej 34. Po pozytywnych odbiorach zewnętrznych tj. Państwowej Straży Pożarnej i Sanepidu uzyskano w dniu 28 lipca 2014 r. pozwolenie na użytkowanie obiektów.

Równolegle Spółdzielnia prowadziła dalsze działania mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z elementami zagospodarowania terenu przy ul. Dembego.

W dniu 30 maja 2014 r. otrzymaliśmy od Wojewody Mazowieckiego decyzję nr 219/14 uchylającą pozwolenie na budowę uzyskane w dniu 23 sierpnia 2013 r.

Mimo, że wszystkie warunki techniczne budowy zostały spełnione, to ze względów formalnych decyzję skierowano do ponownego rozpatrzenia. Skargi wnoszone na wszystkie wydawane postanowienia i decyzje m.in. do Wojewody Mazowieckiego, Mazowieckiego i Głównego Komendanta PSP, WSA i NSA przez skarżące Strony wydłużyły znacznie czas przedmiotowego postępowania. Pomimo, że Spółdzielnia w dniu 17.09.2014 r. ponownie złożyła do zatwierdzenia 4 egz. projektu budowlanego, to jednak decyzję otrzymała dopiero 4 marca 2015r.

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

Stan spraw sądowych i postępowania administracyjnych na dzień 31.12.2014r.:

1. **Nakaz zapłaty z dnia 26.04.2011r., kwoty 9 069,47 zł.** – z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych członka Spółdzielni (Boh. Września 3). Na wniosek Spółdzielni toczyło się postępowanie egzekucyjne (KM/988/11), które na podstawie Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy z dnia 02.03.2015 r. zostało umorzone.
2. **Pozew o zapłatę z dnia 21.12.2011r. kwoty 9 411,83 zł.** - z tytułu zaległości w opłatach członka Spółdzielni (Boh. Września 3). Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty z dnia 30.01.2012r. (klauzula nadana dnia 13.03.2012r.). Na wniosek Spółdzielni toczyło się postępowanie egzekucyjne (KM/7695/12), które na podstawie Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy z dnia 02.03.2015 r. zostało umorzone.
3. **Pozew o zapłatę z dnia 25.02.2013r. kwoty 9 653,22 zł.** - z tytułu zaległości w opłatach członka Spółdzielni (Boh. Września 3). Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty z dnia 22.03.2013 r. (klauzula nadana dnia 30.04.2013 r.) Na wniosek Spółdzielni toczyło się postępowanie egzekucyjne (KM/7989/13), które na podstawie Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy z dnia 02.03.2015 r. zostało umorzone.
4. **Pozew o zapłatę z dnia 16.12.2013r. kwoty 9 716,96 zł.** - z tytułu zaległości w opłatach członka Spółdzielni (Boh. Września 3). Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty z dnia 31.01.2014 r. (klauzula nadana dnia 21.03.2013 r.) Na wniosek Spółdzielni toczyło się postępowanie egzekucyjne (KM/5062/14), które na podstawie Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy z dnia 02.03.2015 r. zostało umorzone.
5. **Pozew o zapłatę z dnia 12.12.2011r. - kwoty 11 729,29 zł** z tytułu zaległości w opłatach członka Spółdzielni (Boh. Września 3). Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty z dnia 30.01.2015 r.
6. **Pozew o zapłatę z dnia 13.12.2012r. - kwoty 6 792,28 zł** z tytułu zaległości w opłatach członka Spółdzielni (Polnej Róży 1). Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, II Wydział Cywilny wydał Wyrok zaoczny z dnia 03.04.2013 r. Na wniosek Spółdzielni prowadzono postępowanie egzekucyjne. Na podstawie podpisanego porozumienia i po dokonaniu spłaty zadłużenia, na wniosek Wierzyciela tj. Spółdzielni zostało wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy- Mokotowa Postanowienie z dnia 21.07.2014 o umorzeniu postępowania.
7. **Pozew o zapłatę z dnia 23.01.2014 r. – kwota 6 508,25 zł.** z tytułu zaległości w opłatach członka Spółdzielni (Polnej Róży 1). Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, II Wydział Cywilny wydał Wyrok zaoczny z dnia 15.04.2014 r. Na wniosek Spółdzielni prowadzono postępowanie egzekucyjne. Na podstawie podpisanego porozumienia i dokonaniu spłaty zadłużenia na wniosek Wierzyciela tj. Spółdzielni zostało wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa Postanowienie z dnia 21.07.2014 o umorzeniu postępowania.
8. **Pozew przeciwko** – Miastu Stołecznemu Warszawy - Urząd Dzielnicy Targówek o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej przy ul. Handlowej 34. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny w dniu 15.10.2014 r. wydał Wyrok o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Sprawa zakończona, Postanowienie z dnia 26.01.2015 r. o prawomocności Wyroku z dnia 15.10.2014 r.

9. **Pozwolenie na budowę inwestycji Relaksowa II** – W dniu 23.08.2013 r. Spółdzielnia uzyskała Decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 213/D/13 w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Dembego w Warszawie. W związku ze złożonymi odwołaniami, sprawa została skierowana do organu II instancji – Wojewody Mazowieckiego. W dniu 30.05.2014 r. Wojewoda Mazowiecki wydał Decyzję Nr 219/14 uchylającą ww. decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 213/D/13 z dnia 23.08.2013 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Spółdzielnia w dniu 04.03.2015 r. uzyskała nową Decyzję nr 51/D/15 w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Przedmiotowa Decyzja nie jest prawomocna.

VII. Wyniki finansowe i stan funduszy własnych.

Bilans Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 75 269 865,61 zł.

BILANS AKTYWA

Wyszczególnienie	31.12.2014		31.12.2013	
	tys. zł	dynamika	tys. zł	dynamika
A. AKTYWA TRWAŁE	68 618,8	-28,3%	95 732,3	+19,6%
1. Wartości niematerialne i prawne	3,2	-	-	-100,0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	68 615,6	-28,3%	95 732,3	+19,6%
3. Należności długoterminowe	-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	6 678,0	-70,7%	22 795,4	+206,5%
1. Zapasy	-	-100,0%	69,9	-
2. Należności krótkoterminowe	255,5	-64,5%	720,4	-13,2%
3. Inwestycje krótkoterminowe	6 402,2	-70,9%	21 980,4	+239,2%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20,4	-17,2%	24,7	-58,3%
AKTYWA RAZEM:	75 296,9	-36,5%	118 527,7	+35,5%

BILANS - PASYWA

Wyszczególnienie	31.12.2014		31.12.2013	
	tys. zł	dynamika	tys. zł	dynamika
A. KAPITAŁ WŁASNY	70 064,4	-18,2%	85 700,2	+20,6%
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	49 908,5	-24,3%	65 961,2	+28,6%
2. Kapitał (fundusz) zapasowy	19 847,9	+2,1%	19 430,4	-0,5%
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-
5. Wielkości korygujące kapitał (fundusz) własny	-	-	-	-
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
7. Zysk (strata) netto	308,0	-0,2%	308,7	+44,6%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZER. NA ZOBOWIĄZANIA	5 232,5	-84,1%	32 827,5	+99,7%
1. Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	89,6	-99,5%	17 619,8	+55,1%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	4 639,7	-68,5%	14 719,2	+207,8%
4. Rozliczenia międzyokresowe	503,1	+3,0%	488,5	+63,2%
PASYWA RAZEM:	75 296,9	-36,5%	118 527,7	+35,5%

Rachunek zysków i strat za 2014 r. :

PRZYCHODY I ZYSKI	ZA OKRES 01.01-31.12.2014	KOSZTY I STRATY	ZA OKRES 01.01-31.12.2014
Przychody z działalności podstawowej	11 298 032,05	Koszty działalności podstawowej	10 908 288,19
I. Przychody z działalności eksploatacyjnej	10 079 308,88	I. Koszty działalności eksploatacyjnej	9 793 436,77
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	167 245,00	II. Koszt własny pozostałej sprzedaży	17 035,48
III. Koszt wytworzenia produktów -przychód z odpisów inwestycyjnych	990 002,54	III. Koszt działu inwestycji i Zarządu	1 027 870,71
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów- działalność deweloperska	61 475,63	IV. Koszty działalności deweloperskiej	69 945,23
Pozostałe przychody operacyjne	75 582,35	Pozostałe koszty operacyjne	154 089,59
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, materiały ,przetargowe, zwrot opłat sądowych, odpis aktualizacyjny i inne (Zarząd)	43 419,77	I. Koszty postępowania sądowego, opł. komornicze, odpis aktualizacyjny ,koszty bud. wjazdów, chodnika przekazanych do M-Sta.(Zarząd)	136 501,55
II. Pozostałe przychody operacyjne (Osiedla) zwrot kosztów tytułem odszkodowania, wpłaty z tytułu kar,	32 162,58	II. Pozostałe koszty eksploatacyjne (Osiedla) koszty awarii zgłoszone do Ubezpieczyciela i inne	17 588,04
Przychody finansowe	372 290,68	Koszty finansowe	103,28
I. Odsetki od środków w banku	347 172,58	I. Odsetki naliczone i zapłacone	103,28
II. Odsetki od nietermin. wpłat opłat ekspl.	13 529,44		
III. Odsetki od nietermin wpłat wkładów bud.	1 255,00		
IV. Odsetki naliczone od wkładów i czynszów i inne niezapłacone	10 333,66		
Zyski nadzwyczajne		Straty nadzwyczajne	
PRZYCHODY RAZEM:	11 745 905,08	KOSZTY RAZEM:	11 062 481,06

WYNIK BRUTTO rachunek zysków i strat	397 551,91	WYNIK na działalności /GZM/ nadwyżka	285 872,11
Podatek dochodowy -/-	89 579		
ZYSK NETTO	307 972,91		

Fundusze Spółdzielni tworzone w trybie § 80 Statutu na dzień 31.12.2014 r. wyniosły:

	w zł.
Fundusz udziałowy	773 420,00
Fundusz zasobowy	10 024 122,47
Fundusz wkładów budowlanych	49 135 063,70
Fundusz inwestycyjny	9 823 822,99
Fundusz remontowy	2 914 070,44
Razem:	72 670 499,60

W 2014 r. Spółdzielnia spłaciła całość kredytu bankowego w PKO BP w związku z zakończeniem realizacji inwestycji Handlowa 34. Innych kredytów nie zaciągano.

Struktura bilansu oraz wyniki finansowe za 2014 r. wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni. Wskaźniki płynności ukształtowały się na wysokim poziomie, zarówno dla płynności szybkiej jak i bieżącej na poziomie 1,43.

Powyższe wskaźniki określają zdolność Spółdzielni do szybkiego regulowania swoich zobowiązań.

Współczynnik zadłużenia obrazujący zaangażowanie kapitału obcego do sumy bilansowej znacząco spadł do 6,9% w związku ze spłatą kredytu bankowego w porównaniu z r. ub. 27,7%.

Spółdzielnia posiada stabilną sytuację finansową.

Zarząd SBM „MERKURY”

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2015 r.

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

- projekt-

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2014.

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

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe SBM „Merkury” za 2014 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **75 296 865,61 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt pięć złotych i sześćdziesiąt jeden groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zysk netto w wysokości **307 972,91 zł** (słownie: trzysta siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote i dziewięćdziesiąt jeden groszy);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 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 2014 DO 31 GRUDNIA 2014

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

Bilans - Aktywa		Na dzień 31.12.2014 roku	Na dzień 31.12.2013 roku
A. AKTYWA TRWAŁE		68 618 839,58	95 732 319,09
I. Wartości niematerialne i prawne		3 245,52	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		3 245,52	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		68 615 594,06	95 732 319,09
1. Środki trwałe		64 062 855,02	54 734 820,69
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		13 326 369,85	11 658 821,55
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		50 718 059,63	43 053 825,79
c) urządzenia techniczne i maszyny		12 976,15	15 747,96
d) środki transportu		-	-
e) inne środki trwałe		5 449,39	6 425,39
2. Środki trwałe w budowie		4 552 739,04	40 997 498,40
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe		-	-
1. Nieruchomości		-	-
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		-	-
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne 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		6 578 026,03	22 795 388,60
I. Zapasy		-	69 945,23
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	69 945,23
5. Zaliczki na dostawy		-	-
II. Należności krótkoterminowe		255 453,60	720 414,77
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek		255 453,60	720 414,77
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		189 439,92	329 220,43
- do 12 miesięcy		189 439,92	329 220,43
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		2 281,00	316 659,69
c) inne		45 354,42	71 281,12
d) dochodzone na drodze sądowej		18 378,26	3 253,53
III. Inwestycje krótkoterminowe		6 402 157,37	21 980 371,11
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 402 157,37	21 980 371,11
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		6 402 157,37	21 980 371,11
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		808 034,60	1 594 288,93
- inne środki pieniężne		5 594 122,77	20 386 082,18
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		20 415,06	24 657,49
AKTYWA RAZEM		75 296 865,61	118 527 707,69

Warszawa, 16.04.2015 roku

Zarząd

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

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 31.12.2014 roku	Na dzień 31.12.2013 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	70 064 402,07	85 700 246,27
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	49 908 483,70	65 961 219,69
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
III. Udziały (akcje) własne	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	19 847 945,46	19 430 353,33
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	307 972,91	308 673,25
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	5 232 463,54	32 827 461,42
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	89 647,03	17 619 760,26
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	89 647,03	17 619 760,26
a) kredyty i pożyczki	-	13 843 638,62
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) inne	89 647,03	3 776 121,64
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 639 741,57	14 719 167,88
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	1 690 009,85	10 941 060,17
a) kredyty i pożyczki	-	8 400 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 168 511,16	1 958 392,21
- do 12 miesięcy	1 168 511,16	1 958 392,21
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	206 169,01	195 234,38
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	178 731,51	80 178,25
h) z tytułu wynagrodzeń	5 993,05	29 265,79
i) inne	130 605,12	277 989,54
3. Fundusze specjalne	2 949 731,72	3 778 107,71
IV. Rozliczenia międzyokresowe	503 074,94	488 533,28
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	503 074,94	488 533,28
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	503 074,94	488 533,28
PASYWA RAZEM	75 296 865,61	118 527 707,69

Warszawa, 16.04.2015 roku

Zarząd

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"MERKURY"
Vice Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
mgr Barbara Zwołak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

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

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku	Za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZROWNANE Z NIMI, w tym:	11 013 192,81	10 728 958,39
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 246 553,88	9 930 561,94
II. Zmiana stanu produktów	705 163,30	798 396,45
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	61 475,63	-
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	10 909 321,06	10 606 027,66
I. Amortyzacja	4 108,18	4 852,19
II. Zużycie materiałów i energii	3 995 452,67	4 036 781,58
III. Usługi obce	2 705 911,53	2 968 522,93
IV. Podatki i opłaty, w tym:	632 982,22	463 380,72
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 400 639,03	1 289 145,09
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	273 690,94	253 062,29
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 826 591,26	1 590 282,86
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	69 945,23	-
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	103 871,75	122 930,73
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	75 582,35	98 960,45
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	75 582,35	98 960,45
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	154 089,59	126 283,76
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	154 089,59	126 283,76
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	25 364,51	95 607,42
G. PRZYCHODY FINANSOWE	372 290,68	288 944,66
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	372 290,68	288 944,66
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. KOSZTY FINANSOWE	103,28	519,83
I. Odsetki, w tym:	103,28	519,83
- dla jednostek powiązanych	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	-	-
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	397 551,91	384 032,25
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±J)	397 551,91	384 032,25
L. PODATEK DOCHODOWY	89 579,00	75 359,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	307 972,91	308 673,25

Warszawa, 16.04.2015 roku

Zarząd

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
Prezes ds. Ekonomicznych - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolak

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

Jednostka dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

- ✓ krajowym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej i otrzymała numer REGON 006472830
- ✓ urządzie 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 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku*, oraz porównywalne dane finansowe za okres od *1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 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 2014 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.2007 r. nr 125 poz.873).

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

Środki trwałe

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

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

Środki trwałe w budowie

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

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

Należności

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

wycenione zostały 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 według wartości nominalnej.

Zobowiązania,

wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty, do kwoty głównej zobowiązania dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

Rezerwy na straty i zobowiązania,

wyceniono w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa

wycenia się według wartości nominalnej.

Zasady ustalania wyniku finansowego

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

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

Wynik na działalności gospodarczej stanowi różnicę między przychodami uzyskanymi ze sprzedaży towarów, usług (najem, dzierżawa, inne), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi i zyskami nadzwyczajnymi a poniesionymi kosztami działalności, wartością sprzedanych towarów, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi i stratą nadzwyczajną. Wynik brutto zostaje pomniejszony o podatek dochodowy - część bieżąca, ustalony podatek za rok obrotowy oraz część odroczonego stanowiąca różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku. 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 (GZM) wykazuje się w zmianie stanu produktów: ze znakiem (-) nadwyżkę, (+) niedobór.

II. DODATKOWE INFORMACJE
I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2014 ROK

I. Objasnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

I.1. Środki trwałe

TAB. 1 Rzeczowe aktywa trwałe BILANS poz. A II. 1		SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
Lp	Wyszczególnienie	GRUNTY w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	13 569 012,09	54 255 365,27	841 619,51	-	17 453,26	68 683 450,13		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	7 942 810,00	37 380 055,27	-	-	-	45 322 865,27		
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	7 942 810,00	490 185,26	-	-	-	8 432 975,26		
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	36 889 860,01	-	-	-	36 889 890,01		
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	6 195 108,15	28 982 729,53	7 447,61	-	1 609,42	35 186 894,71		
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
3.2.	- likwidacja	-	-	7 447,61	-	1 609,42	9 057,03		
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	6 195 108,15	28 982 729,53	-	-	-	35 177 837,68		
4.	Wartość brutto - przemieszczeń, wewnętrzne	-	-	-	-	-	-		
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	15 316 713,94	62 652 591,01	834 171,90	-	15 843,84	78 819 420,69		
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	1 910 190,54	11 201 539,48	826 871,55	-	11 027,87	13 948 629,44		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	108 936,44	939 488,35	2 771,81	-	976,00	1 052 172,60		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	108 936,44	939 488,35	2 771,81	-	976,00	1 052 172,60		
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	28 782,89	206 396,45	7 447,61	-	1 609,42	244 236,37		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
8.2.	- likwidacja	-	-	7 447,61	-	1 609,42	9 057,03		
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	28 782,89	206 396,45	-	-	-	235 179,34		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-		
10.	Umorzenie - stan na 31.12	1 990 344,09	11 934 631,38	821 195,75	-	10 394,45	14 756 565,67		
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	11 658 821,55	43 053 825,79	15 747,96	-	6 425,39	54 734 820,69		
12.	Wartość netto - stan na 31.12	13 326 369,85	50 718 059,63	12 976,15	-	5 449,39	64 062 855,02		

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
MERKURY
Przedstawicielstwa
Główny Księgowy

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
MERKURY
Przedstawicielstwa
Główny Księgowy

mgr Renata Zwiolak
podpis

mgr Marian Grzybaczak
podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

I.1.1 Grunty własne

TAB 2 GRUNTY WŁASNE BILANS poz. A II. 1 a)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Batalionów Włochy 11	Zołtana Bałó 6,8 /komórki garażowe/	Dembego 8 - Relaksowa	Wańkowicza 7	Wańkowicza II	Wańkowicza III	Moczydłowska	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	435 711,59	140 210,42	14 036,07	71 220,66	86 121,32	61 124,68	2 608 615,47	3 417 040,21	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	3 215,27	-	17 448,45	3 183,59	-	-	23 847,31	
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	3 215,27	-	17 448,45	3 183,59	-	-	23 847,31	
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrznych	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	435 711,59	136 995,15	14 036,07	53 772,21	82 937,73	61 124,68	2 608 615,47	3 393 192,90	
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Umorzenia - przenieszenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Wartość netto - stan na początek roku	435 711,59	140 210,42	14 036,07	71 220,66	86 121,32	61 124,68	2 608 615,47	3 417 040,21	
12.	Wartość netto - stan na 31.12	435 711,59	136 995,15	14 036,07	53 772,21	82 937,73	61 124,68	2 608 615,47	3 393 192,90	

STOWARZYSZENIE BUDOWLANO MIESZKANOWE
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybacz

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
MERKURY
-os Prezesa ds. Ekonomicznych - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwiolak

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

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	Gościaradowska 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	10 151,24	941 856,03	1 813 365,15	4 360 596,58	2 653 045,98	372 956,90	-	10 151 971,88		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	7 942 810,00	7 942 810,00		
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	7 942 810,00	7 942 810,00		
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	42 341,29	125 215,79	-	6 003 703,76	6 171 260,84		
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.	Wartość brutto - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	42 341,29	125 215,79	-	6 003 703,76	6 171 260,84		
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	10 151,24	941 856,03	1 813 365,15	4 318 255,29	2 527 830,19	372 956,90	1 939 106,24	11 923 521,04		
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 223,65	189 947,08	382 733,37	846 718,72	435 642,10	52 925,62	-	1 910 190,54		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	102,60	9 857,71	18 316,75	43 619,01	25 533,46	3 768,95	8 037,96	108 936,44		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	102,60	9 857,71	18 316,75	43 619,01	25 533,46	3 768,95	8 037,96	108 936,44		
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-		
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	8 222,24	20 560,65	-	-	28 782,89		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-		
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-		
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	-		
9.	Umorzenia - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-		
10.	Umorzenie - stan na 31.12	2 326,25	199 504,79	401 050,12	882 115,49	440 614,91	55 694,57	8 037,96	1 990 344,09		
11.	Wartość netto - stan na początek roku	7 927,69	751 908,95	1 430 631,78	3 513 877,86	2 217 403,88	320 031,28	-	8 241 781,34		
12.	Wartość netto - stan na 31.12	7 824,99	742 351,24	1 412 316,03	3 436 139,80	2 087 215,28	316 262,33	1 931 068,28	9 933 176,95		

STOWARZYSZENIE BUDOWLANO-WIESZANOLOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybaczak

Spółdzielnia Budowlano - Wieszanołowa
MERKURY
Przedsiębiorstwo Usługowo - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zywiak

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

I.1.3 BUDYNKI

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

Lp	Wyszczególnienie	Gościńcańska 13	Piotra Skargi 11	Pólna Róża 2/4	Pólna Róża 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	Zołtana - Białe kombarki, garaże	Dembogo - Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Watk. 7A/ KEN 24A	Biuro Spółdzielni	Handlowa 34/Szczepanika 1,1a	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 271,20	7 085 857,27	6 080 840,81	16 621 442,52	6 205 256,35	15 394 842,78	133 347,91	582 444,84	65 721,57	612 471,05	41 492,02	1 261 376,95	-	54 255 365,27
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 899 890,01	37 380 055,27
2.1.	- zakup, doposażenie, nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490 185,28
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490 185,28
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 899 890,01
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne - wydobycie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemierzczony wewnętrznie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	160 271,20	7 085 857,27	6 080 840,81	16 454 495,19	6 205 256,35	14 807 724,89	125 290,90	582 444,84	65 721,57	612 471,05	526 727,35	1 261 376,95	8 874 212,63	62 652 691,01
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	19 818,55	1 590 286,90	1 450 993,91	3 764 761,47	1 300 910,25	2 749 332,71	5 985,48	90 007,01	10 731,55	40 763,98	41 492,02	146 470,56	-	11 201 539,48
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,07	106 287,86	91 352,51	248 289,70	93 078,55	228 409,67	1 962,02	8 736,67	965,82	9 187,07	659,33	18 920,65	129 205,03	939 488,35
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	2 404,07	106 287,86	91 352,51	248 289,70	93 078,55	228 409,67	1 962,02	8 736,67	965,82	9 187,07	659,33	18 920,65	129 205,03	939 488,35
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	- inne - wydobycie własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemierzczony wewnętrznie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	22 222,62	1 696 574,76	1 542 361,52	3 965 725,80	1 393 989,10	2 810 276,74	7 513,34	98 743,68	11 717,48	49 951,05	40 959,05	165 391,21	129 206,03	11 934 631,38
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	140 452,65	5 495 570,37	4 638 841,90	12 855 581,05	4 904 346,10	12 645 510,07	127 382,45	492 437,83	54 989,91	571 707,07	-	1 114 906,39	-	43 053 825,79
12.	Wartość netto - stan na 31.12	138 048,58	5 389 282,51	4 548 479,29	12 486 769,39	4 811 267,25	11 797 448,15	117 777,56	483 701,16	54 004,09	562 520,00	485 768,31	1 095 585,74	8 745 007,60	50 716 069,63

Wiceprezydent Miasta - Mieszkańca
M. R. K. U. R. Y
Prezes Zarządu
Prezes ds. Ekonomicznych - Finansowy
Główny Księgowy
podpis
mar Radosław Zwolak

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

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 - malowarstwo wyposażenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	727 393,74	32 452,24	4 477,16	58 084,31	10 331,06	8 881,00	7 693,26	9 760,00	859 072,77	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	7 447,61	-	-	1 609,42	-	9 057,03	
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.	- likwidacja	-	-	-	7 447,61	-	-	1 609,42	-	9 057,03	
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Wartość brutto - przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	727 393,74	32 452,24	4 477,16	50 636,70	10 331,06	8 881,00	6 083,84	9 760,00	850 015,74	
6.	Umożnienie - stan na 01.01.	727 393,74	17 151,97	4 029,47	58 084,31	10 331,06	8 881,00	7 693,26	3 334,61	836 899,42	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	2 324,12	447,69	-	-	-	-	976,00	3 747,81	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 324,12	447,69	-	-	-	-	976,00	3 747,81	
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	7 447,61	-	-	1 609,42	-	9 057,03	
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.2.	- likwidacja	-	-	-	7 447,61	-	-	1 609,42	-	9 057,03	
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Umożnienie - przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Umożnienie - stan na 31.12	727 393,74	19 476,09	4 477,16	50 636,70	10 331,06	8 881,00	6 083,84	4 310,61	831 590,20	
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	15 300,27	447,69	-	-	-	-	6 425,39	22 173,35	
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	12 976,15	-	-	-	-	-	5 449,39	18 425,54	

STOWARZYSZENIE GOSPODARSTWA MIESZKANOWA
M E R K U R Y
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybozak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"MERKURY"
Ucz. Prezes ds. Ekonomicznych - Finansowych
Główny Księgowy

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

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	Relaksowa II	Handlowa 34 - Targówek	Razem
1.	Wartość - stan na 01.01.	270 536,43	4 163 486,61	36 530 548,16	40 997 498,40
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 129,82	83 658,96	8 302 151,85	8 387 940,65
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	2 129,82	83 658,96	8 302 151,85	8 387 940,65
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	-	44 832 700,01	44 832 700,01
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-
4.	Wartość - przemierzsz. wewnętrzne	-	-	44 832 700,01	44 832 700,01
5.	Wartość - stan koniec	272 666,30	4 247 147,59	32 923,15	4 552 739,04

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
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	-	-	-	52 475,16	52 475,16
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	4 581,89	4 581,89
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	4 581,89	4 581,89
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemierzsz. wewnętrzne	-	-	-	57 057,05	57 057,05
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	-	-	52 475,16	52 475,16
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	-	-	1 336,37	1 336,37
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	1 336,37	1 336,37
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	-	1 336,37	1 336,37
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemierzsz. wewnętrzne	-	-	-	53 811,53	53 811,53
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	-	-
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	-	-	-	-
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	-	-	3 245,52	3 245,52

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybaczak

Spółdzielnia Budowlana - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-cs Przasz ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Radosław Zwiolak podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

I.2.

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE				
Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	17 695,42	3 601,00	2 953,58	18 342,84
Wartość (tys. zł.)	8 241 781,34	7 942 810,00	6 251 414,39	9 933 176,95

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.
--

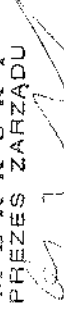
Nie występuje

I.5.

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

Kapitał podstawowy (fundusz wkładów budowlanych, udziałowy) został wniesiony przez członków członków spółdzielni. Kapitał akcyjny nie występuje.

Członkowie spółdzielni - ilość	Osoby fizyczne	Osoby prawne	Razem:
	1 092	6	1098

SEKCJA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybezak

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2014 do 31.12.2014

I.6. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY, ZAPASOWY, REZERWOWY BILANS PASywa poz. A

TAB. 8 STAN KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) PODSTAWOWYCH, ZAPASOWYCH, REZERWOWYCH SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY						
PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.:						
Lp	Wyszczególnienie	A.I. KAPITAŁ PODSTAWOWY FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANÝCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	A.IV. KAPITAŁ ZAPASOWY FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY	WYNIK NETTO
1.	Wartość - stan na 01.01.	65 265 599,69	695 620,00	10 308 600,59	9 121 752,74	308 673,25
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	19 570 554,46	80 000,00	34 733,66	705 131,08	20 698 392,11
2.1.	- wpłaty na fundusz, rozliczenia	19 570 554,46	80 000,00	19 300,00	535 902,03	20 205 756,49
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.			15 433,66	169 229,05	184 662,71
2.3.	- wynik netto roku bieżącego					307 972,91
2.4.	- inne					
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	35 701 090,45	2 200,00	319 211,78	3 060,83	36 334 236,31
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia	34 733 330,86		138 774,19		34 872 105,05
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za r. ub.					308 673,25
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	967 759,59	2 200,00	108 936,44	3 060,83	1 081 956,86
3.4.	- inne			71 501,15		71 501,15
4.	Wartość - stan 31.12.	49 135 063,70	773 420,00	10 024 122,47	9 823 822,99	307 972,91
						70 064 402,07

I.6. a FUNDUSZE POZOSTAŁE -SPECIALNE BILANS PASywa poz. B.III.3

TAB. 9 FUNDUSZE SPECJALNE					
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ REMONTOWY	FUNDUSZ ZFŚS	INNE CELOWE	RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	3 716 679,88	61 427,83		3 778 107,71
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 063 962,99	20 133,45	-	2 084 096,44
2.1.	- odpis podstawowy	1 701 232,02	20 133,45		1 721 365,47
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	244 349,82			244 349,82
2.3.	- dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszy	118 381,15			118 381,15
2.4.	- inne				
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	2 866 572,43	45 900,00		2 912 472,43
3.1.	- wydatki	2 866 572,43	45 900,00		2 912 472,43
3.2.	- zwrot				
3.3.	- inne				
4.	Wartość - stan 31.12.	2 914 070,44	35 661,28	-	2 949 731,72

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
Marian Grzybowski

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
- Gospodarczo - Finansowych
- os. Prezes ds. Eksploatacyjnych
Główny Księgowy
mar. Renata Zwiropópis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

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

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościelardowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Batalionów Włochy 11
1.	Wartość - stan na 01.01.	107 556,88	172 660,86	302 430,45	120 849,61	62 100,84	74 380,02	903 035,61	47 427,48
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	155 996,81	69 181,43	144 587,69	63 843,25	204 099,18	128 286,80	551 255,74	109 584,52
2.1.	- odpis podstawowy								
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	135 473,82	60 249,72	130 540,50	57 882,72	182 893,20	117 840,42	448 565,82	107 587,20
2.3.	- dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszu Zasob.	20 522,99	8 931,71	14 047,19	5 960,53	21 205,98	10 448,38	31 189,77	1 997,32
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	71 501,15	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	265 109,88	40 913,11	177 599,51	137 485,14	197 015,46	78 753,41	1 454 291,35	39 532,77
3.1.	- wydatki remontowe	265 109,88	40 913,11	177 599,51	137 485,14	197 015,46	78 753,41	1 454 291,35	39 532,77
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość - stan 31.12.	1 556,19	200 929,18	269 418,63	47 207,72	59 184,56	123 913,41	-	117 479,23

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.

Lp	Wyszczególnienie	KEN 21	Wańkowicza 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Waik.7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1a	FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM:	FUNDUSZ CENTRALNY	OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE:
1.	Wartość - stan na 01.01.	585 794,06	250 985,47	60 620,12	121 371,70	11 859,94	-	2 821 073,04	895 606,84	3 716 679,88
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	287 103,20	139 707,36	106 490,89	91 766,20	9 204,42	2 855,50	2 063 962,99	-	2 063 962,99
2.1.	- odpis podstawowy	213 093,36	111 636,20	88 909,20	35 775,00	7 928,36	2 855,50	1 701 232,02	-	1 701 232,02
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	74 009,84	28 071,16	17 581,69	9 111,20	1 275,06	-	244 349,82	-	244 349,82
2.3.	- dodatkowe: przekazania z Funduszu kaucji	-	-	-	46 880,00	-	-	118 381,15	-	118 381,15
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	313 948,14	104 372,88	34 680,19	20 049,40	2 821,19	-	2 866 572,43	-	2 866 572,43
3.1.	- wydatki remontowe	313 948,14	104 372,88	34 680,19	20 049,40	2 821,19	-	2 866 572,43	-	2 866 572,43
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość - stan 31.12.	558 949,12	286 319,95	132 430,82	193 088,50	18 243,17	2 855,50	2 018 483,60	895 606,84	2 914 070,44

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
MERKURY
Vice Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Marian Grzybaczak
mgr Ryszard Zieliński

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 31.12.2014

1.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

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

Lp	Wyszczególnienie	Dembe- Zaruby	Dembe- 8	Boh. Września 3	Gościńskowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Batalionów Włochy 11
1.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na początek	36 076,73	15 540,14	51 300,39	-2 319,43	3 190,03	41 490,68	17 199,63	-3 111,29
2.	WYNIKI W ROKU BIEŻĄCYM na 31.12. (tytuły):	60 994,22	27 965,02	40 382,59	4 296,86	28 821,28	14 773,21	85 543,91	10 563,65
2.1.	- WYNIK NA EKSPLOATACJI I UTRZ. ZASOB. /GZM/	52 256,95	25 553,94	16 055,38	2 248,71	26 494,75	12 845,87	59 195,80	5 025,67
2.2	- WYNIK NETTO NA POZOSTALEJ DZIAŁALNOŚCI	8 728,27	2 411,18	24 327,21	2 048,15	2 326,53	1 927,34	26 348,11	5 537,98
2.2.1	WYNIK BRUTTO. POZ. DZIAŁALNOŚĆ	10 788,27	2 977,18	30 165,21	2 515,15	2 872,53	2 379,34	29 529,11	6 917,98
2.2.2	PODATEK DOCHODOWY ZA ROK BIEŻĄCY	-2 060,00	-566,00	-5 838,00	-467,00	-546,00	-452,00	-3 181,00	-1 380,00
3. (1+2)	WYNIKI NARASTAJĄCO RAZEM: - stan na koniec	97 050,95	43 505,16	91 682,98	1 977,43	32 011,31	56 263,89	102 743,54	7 452,36

Lp	Wyszczególnienie c.d.	KEN 21	Wańkowicza 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN24A	HANDLOWA 34	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIKI ZARZĄD	OGÓŁEM WYNIKI SPÓŁDZIELNIA
1.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	59 436,82	12 797,51	11 846,94	-1 812,65	-5 921,62	0,00	235 713,88	-84 644,35	151 069,53
2.	WYNIKI W ROKU BIEŻĄCYM na 31.12. (tytuły):	84 286,21	52 981,88	15 934,96	30 315,32	1 904,16	-25 654,41	433 098,86	160 746,16	593 845,02
2.1.	- WYNIK NA EKSPLOATACJI I UTRZ. ZASOB. /GZM/	37 574,78	39 570,59	11 747,48	24 752,42	-758,75	-26 690,38	285 872,11		285 872,11
2.2	- WYNIK NETTO NA POZOSTALEJ DZIAŁALNOŚCI	46 711,43	13 411,29	4 187,48	5 562,90	2 662,91	1 035,97	147 226,75	160 746,16	307 972,91
2.2.1	WYNIK BRUTTO. POZ. DZIAŁALNOŚĆ	57 877,43	16 557,29	5 265,48	7 019,90	3 287,91	1 120,97	179 273,75	218 278,16	397 551,91
2.2.2	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	-11 166,00	-3 146,00	-1 078,00	-1 457,00	-825,00	-85,00	-32 047,00	-57 532,00	-89 579,00
3. (1+2)	WYNIKI NARASTAJĄCO RAZEM: - stan na koniec	143 723,03	65 779,39	27 781,90	28 502,67	-4 017,46	-25 654,41	668 812,74	76 101,81	744 914,55

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
MERKURY
Spółdzielnia Budowlana • Międzykole
Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Marian Podgórski
mgr Renata Zwojak

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2014 do 31.12.2014

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

TAB. 11 PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościńskowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Batalionów Wiochy 11
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	60 984,22	2 411,18	24 327,22	2 048,15	2 326,53	1 927,34	26 348,11	5 537,98
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	8 728,27	2 411,18	24 327,22	2 048,15	2 326,53	1 927,34	26 348,11	5 537,98
1.2	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU ZASOBOWEGO								
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%								
2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSPLOATACJI /GZM/	52 255,95	25 553,84	16 055,38	2 248,71	26 494,75	12 845,87	59 195,80	5 025,67
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	52 255,95	25 553,84	16 055,38		26 494,75	12 845,87	59 195,80	
2.2	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM z WYNIKU NETTO								
2.3	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM				2 248,71				5 025,67

TAB. 11 c.d.

Lp	Wyszczególnienie	KEN 21	Wankowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Watk. 7A/ KEN24A	Handlowa 34	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIKI POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIKI SPÓŁDZIELNIA
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	46 711,43	13 411,29	4 187,48	5 562,90	2 662,91	1 035,97	147 226,75	160 746,16	307 972,91
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	46 711,43	13 411,29	4 187,48	5 562,90			143 527,87		143 527,87
1.2	- PRZEKAZANIE NA POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM					2 662,91	1 035,97	3 698,88		3 698,88
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU Inwestycyjnego							0,00		
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%									
2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSPLOATACJI /GZM/	37 574,78	39 570,59	11 747,48	24 752,42	-758,75	-26 690,38	285 872,11	0,00	285 872,11
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	37 574,78	39 570,59	11 747,48	24 752,42			306 046,86		306 046,86
2.2	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM z WYNIKU NETTO							0,00		0,00
2.3	- POKRYCIE NIEDOBÓRU GZM z PRZYSZŁYCH NADWYŻEK					-758,75	-26 690,38	-20 174,75		-20 174,75

URZĘDNIK NIEZAKŁADOWY

K U R Y

URZĘDNIK NIEZAKŁADOWY

mgr Grzybaczak

Województwo Lubelskie - Nieszkanowe
 MERKURY
 Wydział ds. Ekonomicznych i Finansowych
 Główny Księgowy

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2014

do 31.12.2014

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 koniec
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	13 398,25	14 175,72	-	4 683,35	22 890,62

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

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności (od dnia bilansowego)				w tys. zł
	do 1 roku	powyżej 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Jednostek powiązanych	-	-	-	-	Razem:
2. Pozostałych jednostek	71,33	18,32	-	-	89,65
a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
l) inne /kaucje gwarancyjne/	71,33	18,32	-	-	89,65

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.2/	24 657,49	20 415,06
VAT do rozliczenia w następnym okresie	24 484,87	19 209,57
Ubezpieczenia majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	172,62	1 205,49
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV.2/	488 536,28	503 074,94
Wyniki GZM bieżący	131 969,10	285 872,11
Wynik GZM z lat ub.	139 439,71	151 069,53
Wpłaty zaliczkowe na poczet umów deweloperskich	60 655,95	-
VAT należny od wymagalnych rat wkładów	7 554,69	29 853,69
RMK-bierne koszty dostawy niefakturowane	148 916,83	95 986,99

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

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

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

NIE WYSTĘPUJE

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
mgr Marian Grzybaczak

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

Objaśnienia do rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2014 do 31.12.2014

II. Objasnienia do Rachunku Zysków i Strat

II.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport), ze sprzedaży towarów i produktów

Lp	Wyszczególnienie - struktura rzeczowa	za okres	
		od 01.01.2014 do 31.12.2014	od 01.01.2013 do 31.12.2013
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	10 246 553,88	9 930 561,94
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 063 019,65	7 724 192,69
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	2 016 289,23	2 061 667,64
2.3	Przychody z pozostałej działalności gospodarczej /najem, dzierżawa/	167 245,00	144 701,61
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	61 475,63	-
3.1	Przychody ze sprzedaży lokali dz. Deweloperska	61 475,63	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie - struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2014 do 31.12.2014	od 01.01.2013 do 31.12.2013
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	10 308 029,51	9 930 561,94
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	10 308 029,51	9 930 561,94
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 01.01.2014 do 31.12.2014	od 01.01.2013 do 31.12.2013
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	705 163,30	798 396,45
1.1	- odpisy na koszty obsługi inwestycji spółdzielczych	990 002,54	930 551,04
1.2	- rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost+ spadek-/	1 032,87	- 185,49
1.3	- wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka - niedobór+/	- 285 872,11	- 131 969,10

II.2. Wysockość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie występuje

II.3. Wysockość 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	397 551,91
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZiS)	99 653,53
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1+2	497 205,44
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	- 7 454,18
Różnice przejściowe:		
/-/ odsetki należne nieotrzymane		- 7 454,18
/+/- odsetki z r. ub. otrzymane w r. bieżącym		10 333,66
		2 879,48
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	18 282,54
Różnice przejściowe:		
/-/ koszty wynagrodzeń z r. bieżącego wypł. w r. przyszłym		- 23 721,46
/+/- koszty wynagrodzeń z r. ubiegłego wypł. w r. bieżącym		10 196,56
/-/ odpis aktualizujący należność		48 093,74
Różnice trwałe:		14 175,72
/-/ składki członkowskie ZPB, odsetki budż., art. repoz. RN.		- 5 438,92
		5 438,92
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1-3.2	471 468,72
5.	stawka podatku	19%
6.	PODATEK DOCHODOWY	89 579

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

Marian Grzybicki

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowymgr Renata Zwolak
podpis

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

Wyszczególnienie -wybrane pozycje		Rok 2014
1.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	2 705 911,53
1.1	-usługi budowlane, najmu, inne	122 672,56
1.2	-opłaty bankowe	25 398,70
1.3	-wywóz śmieci (zlec.gabaryty)	18 337,98
1.4	-konserwacja budynków	922 183,11
1.5	-opłaty pocztowe i telefoniczne	32 464,51
1.6	-usługi sprzątania	642 217,07
1.7	-ochrona budynków	942 637,60

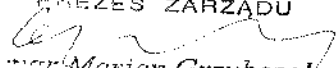
2.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	1 826 591,26
2.1	-ryczalki i podróże służbowe,	28 056,24
2.2	-ubezpieczenia majątku	85 796,00
2.3	-odpisy na fundusze remontowe	1 701 232,02
2.4	-bilety jednorazowe, m-czne	6 417,00
2.5	-inne, składka na Zw. Budownictwa	5 090,00

3.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	75 582,35
3.1	-zwrot kosztów media inw. H 34: CO CW, energia przez GW	25 552,89
3.2	-zwrot kosztów bud. z ubezp., fund.prewenc.,inne.	23 578,98
3.2	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.	7 418,08
3.3	-opłaty za zaświadczenia, ksero	1 287,88
3.4	- sprzedaż złomu po remoncie PR 1	12 788,23
3.5	-inne: kary umowne,zaokrąglenia VAT, zwrot koszt. rob.dod.	4 956,29

4.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	154 089,59
4.1	-przekazanie na rzecz M.st. infr.drog, chodniki inw. Handl.34	84 957,99
4.2	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	25 763,17
4.3	- koszty inwest. GW media Cw, Co, energia	25 552,89
4.4	-koszty opl.sądowe,komornicze, odpis aktualiz. należności	17 492,13
4.5	-poz. koszty eksploat.,zaokrągł. VAT,	323,41

5.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	372 084,31
5.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	347 172,58
5.2	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	13 529,44
5.3	-odsetki uzyskane od wpłat wkładów budowlanych	1 068,98
5.4	-odsetki naliczone od czynszów i wkładów -niewpłac.	10 313,31

6.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	103,28
6.1	-odsetki naliczone i zapłacone od zobowiązań	103,28

Stowarzyszenie Budowlano Mieszkaniowe
MERKURY
Prezes Zarządu

Marian Grzybczak

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa
MERKURY
V-ce Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych
Główny Księgowy

Objaśnienia za okres sprawozdawczy

od 01.01.2014

do 31.12.2014

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 obrotowym na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie, wyniosły:

8 387 940,65

w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. XII RZiS:

990 002,54

Środki trwałe w budowie - inwestycje mieszkaniowe spółdzielcze	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby				
	stan na 01.01.	zwiększenia - nakłady	w tym: koszty finansowania	zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne	stan na koniec
Razem:	40 997 498,40	8 387 940,65	767 849,32	44 832 700,01	4 552 739,04
Handlowa 34	36 530 548,16	8 302 151,85	767 849,32	44 832 700,01	-
Relaksowa Ii	4 163 488,61	83 658,98	-	-	4 247 147,59
Cynamonowa	32 923,15	-	-	-	32 923,15
Moczydłowska	270 538,48	2 129,82	-	-	272 668,30

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	4 581,89	
2. Środki trwałe	45 322 865,27	
w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na koniec roku	8 387 940,65	12 000 000,00
w tym służące ochronie środowiska		
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa		

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

Nie występuje

II.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie występuje

III. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Wyszczególnienie - środki pieniężne	Stan na		zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
	koniec roku	początek roku		
-w kasie	1 366,88	713,12	653,76	
-na rachunkach bankowych	6 400 790,49	21 979 657,99	- 15 578 867,50	
-ekwiwalenty środków pieniężnych				
Razem:	6 402 157,37	21 980 371,11	- 15 578 213,74	

Zmniejszenie środków wynika m.in. ze spłaconego w 2014 r. kredytu bankowego w PKO BP finansującego zakończoną inwestycję Handlowa 34.

IV. Objasnienia do zawartych przez spółdzielnię umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych**IV.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych umów nie uwzględnionych w bilansie.**

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

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

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

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

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie, w roku	
	poprzedzającym	bieżącym
-pracownicy umysłowi	17,5	18,0
-pracownicy na stanowiskach robotniczych	-	-
-uczniowie	-	-
-pracownicy na urlopach wychowaw., bezpłatnych	-	-
Razem:	17,5	18,0

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

Wynagrodzenia brutto Zarządu	268 218,00
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	25 950,00

Wynagrodzenia płatne z zysku, nie występują.

PODZIAŁO MIESZKANOWA
SBM MERKURY
RADA ZARZĄDU
Grzegorz Grzybaczak

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
Jacek Proch ds. Ekonomicznego - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolek

podpis

Objaśnienia za okres sprawozdawczy

od 01.01.2014

do 31.12.2014

- IV.5 Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Nie występuje

- IV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy

Nie występuje

V. **Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń**

- V.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie występuje

- V.2 Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Nie występuje

- V.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

Nie występuje

VI. **Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

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

VII. **Informacje o połączeniu spółek**

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

VIII. **Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółdzielni.

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

mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

Warszawa, 16.04.2015 roku

Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2014.

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

§ 1

1. Dokonać podziału zysku netto za rok 2014 w wysokości **307 972,91 zł** (słownie: trzysta siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote i dziewięćdziesiąt jeden groszy) następująco:
 - a) **15 398,65 zł** (słownie: piętnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych i sześćdziesiąt pięć groszy) przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 81 ust. 1 Statutu.
 - b) **143 527,87 zł** (słownie: sto czterdzieści trzy tysiące pięćset dwadzieścia siedem złotych i osiemdziesiąt siedem groszy) przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych osiedli, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **3 698,88 zł** (słownie: trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych i osiemdziesiąt osiem groszy) przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości.
 - d) **145 347,51 zł** (słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy trzysta czterdzieści siedem złotych i pięćdziesiąt jeden groszy) przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Merkury”

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

§ 1

Udzielić absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi** za rok 2014.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015 r.**

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

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

§ 1

Udzielić absolutorium **V-ce Prezes Zarządu Pani Renacie Zwolak** za rok 2014.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

- projekt -

**Uchwała Nr /2015
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 22.06.2015 r.**

w sprawie: zmiany Statutu SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 57 ust. 1 pkt 8 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt. 10 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia przyjąć następujące zmiany do Statutu SBM „Merkury”:

§ 1

1. § 17 ust. 1 Statutu SBM „Merkury” brzmienie:

1. Wkład budowlany na lokale w nowych inwestycjach pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, pomieszczenie przynależne, udział w lokalu garażowym, odpis na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i odpisy na fundusze celowe, natomiast wkład mieszkaniowy pokrywa tą część łącznych kosztów zadania inwestycyjnego, która nie została sfinansowana z innych źródeł.
Koszty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego powiększają odpowiednie koszty budowy lokali i wymagane wkłady z nimi związane.

2. § 82 ust. 1 i ust. 2 Statutu SBM „Merkury” otrzymują brzmienie:

1. Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje i remonty są obciążane:
 - 1) narzutem w wysokości do 10% wartości netto inwestycji;
 - 2) odpisem na fundusz inwestycyjny;
 - 3) narzutem w wysokości do 10% wartości netto remontów objętych trybem przetargowym.
2. Obciążenia, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2 wchodzi w skład kosztów budowy, natomiast obciążenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 wchodzi w skład kosztów remontu.

§ 2

Pozostałe postanowienia Statutu pozostają bez zmian.

§ 3

Przyjmuje się jednolity tekst Statutu, uwzględniający dokonane zmiany.

§ 4

Zmieniony Statut oraz tekst jednolity wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI

BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ

„MERKURY”

W WARSZAWIE

**TEKST JEDNOLITY STATUTU
WARSZAWA –CZERWIEC 2015**

SPIS TREŚCI:	STRONA
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
C. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	11
III. PRAWO DO LOKALU	13
A. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI	13
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	16
C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	18
D. NAJEM LOKALI	19
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	19
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	21
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	31
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	32

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 i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, 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. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowa 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) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w celu wygospodarowania nadwyżki służącej pokrywaniu części wydatków na remonty tj. utrzymanie nieruchomości wspólnych przypadających na członków Spółdzielni w nieruchomościach wybudowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię oraz finansowania niesprzedanych miejsc parkingowych w garażach podziemnych.

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz własność jej członków,
 - 6) uczestniczenie w programie budownictwa społecznego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w zakresie postulowanym przez członków,
 - 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
 - a) działalności budowlanej i remontowej na rzecz członków lub osób trzecich,
 - b) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz członków lub osób trzecich.
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 ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na zasilenie funduszu inwestycyjnego, a w dalszej kolejności zasilenie centralnego funduszu remontowego z zastrzeżeniem § 81 ust.1.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która po podpisaniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wybudowanego przez Spółdzielnię nie wypowie członkostwa.
6. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu lub do miejsca postojowego), względnie do domu jednorodzinnego,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, ułamkowy udział we współwłasności w garażu podziemnym,
 - 4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, jak również ilość zadeklarowanych udziałów.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być 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 ciągu 2 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) spadkobiercy członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiercom.

A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
- c) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,
- d) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy o budowę lokalu i umowy najmu,
- e) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- f) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni, albo mających na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni,
- g) prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów, kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz prawo wglądu do tych dokumentów; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości 1 zł. za stronę kopii,
- h) 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 rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
- i) prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
- j) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,

- k) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
- l) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- m) prawo udziału w nadwyżce bilansowej,
- n) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

§ 7

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

§ 8

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 3) 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,
- 4) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych Uchwał organów Spółdzielni,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań,
- 6) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu całego lub części lokalu bądź oddaniu w bezpłatne używanie, jeżeli czynność ta miałaby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli związana jest z tym zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Obowiązek ten dotyczy członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 8) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) uiszczać co miesiąc z góry, do 15 dnia miesiąca, opłaty za używanie lokalu na pokrycie:
 - a) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
 - b) opłat licznikowych (energia, woda),
 - c) ubezpieczenia,

- d) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (sprzątanie, ochrona, itp.),
 - e) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym do pokrywania wydatków związanych z remontami.
- 10) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
- a) 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,
 - b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

§ 9

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności, są obowiązani do uiszczania opłat, o których mowa w § 8 ust. 9 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

§ 10

1. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

3. Za opłaty, o których mowa w § 8 ust. 9, w § 10 ust. 1 i ust. 2 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają także stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, 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.

§ 11

1. Na wniosek Członka lub osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni wydaje się zaświadczenia dotyczące posiadanego prawa do lokalu.
2. Za zaświadczenia wydawane przez Spółdzielnię Członkom i osobom nie będącym Członkami ustala się opłatę w wysokości 20 zł za zaświadczenie.

§ 12

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić na piśmie 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, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o danej zmianie, 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 Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Opłaty, o których mowa w § 8 ust. 9, w § 10 ust. 1 i ust. 2 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 8 ust. 9, w § 10 ust. 1 i ust. 2.

- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 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 Spółdzielni służy prawo odwoływania się do Rady Nadzorczej od uchwał Zarządu godzących w interesy członka.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania prawo odwołania się na piśmie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 30 dni. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 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 ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Organ Spółdzielni wskazany w Statucie do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

C. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 15

1. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości $\frac{1}{4}$ kwoty minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz.1679, ze zm.) i objąć co najmniej 1 udział w wysokości 1600 zł.
2. Członek Spółdzielni – osoba prawna – jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości $\frac{1}{4}$ kwoty minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz.1679, ze zm.) i objąć co najmniej 5 udziałów w wysokości po 1600 zł.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 7 dni od złożenia deklaracji przystąpienia w poczet członków.

§ 16

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

§ 17

1. Wkład budowlany na lokale w nowych inwestycjach pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, pomieszczenie przynależne, udział w lokalu garażowym, odpis na pokrycie kosztów własnych obsługi inwestycji i odpisy na fundusze celowe, natomiast 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 odpowiednie koszty budowy lokali i wymagane wkłady z nimi związane.

2. Wysokość kosztów budowy lokalu określona w oparciu o zasady ustalone w § 19 i § 20 Statutu i sposób wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 18

Wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany (zaliczkę na wkład) Członek wnosi na konto Spółdzielni w wysokości i terminie, które wyznacza umowa o budowę lokalu. Umowa ta określa również konsekwencje niedotrzymania jej warunków oraz zasady zwrotu wniesionych zaliczek na wkład.

§ 19

Z członkami przystępującymi do inwestycji w trakcie jej realizacji, na różnych etapach zaawansowania, Zarząd może podpisywać umowy o budowę lokalu, ustalając wysokość i czas uiszczania zaliczek na wkład budowlany stosownie do (wstępnie ustalonych) poniesionych już wydatków na dany lokal, z uwzględnieniem m. in. takich wskaźników jak: stopień inflacji, oprocentowanie kredytów, wzrost cen towarów i usług budowlanych.

§ 20

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

§ 21

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.

§ 22

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany 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 wypadku, 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.

§ 23

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu udziałów powinno być dokonane na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Wypłata kwot należnych z tytułu udziałów następuje w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie na konto wskazane przez uprawnionego.

§ 24

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego powinno być dokonane na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu).
2. Wypłata kwot należnych z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

III. PRAWO DO LOKALU

A. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 25

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia, realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a ponadto powinna określać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni 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,
 - 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 na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów,
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka 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, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczek na wkład budowlany określa Zarząd.
7. Zasady ustalania kosztów budowy lokali i ich rozliczenia są określane w umowach o budowę lokali.
8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 26

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 odrębnej własności lokalu.

§ 27

1. Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu mogą być dokonane bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą.

§ 28

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

§ 29

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.

§ 30

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej.

§ 31

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje również kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 4 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 32

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 33

Zasady wnoszenia opłat za używanie lokalu i zarządzanie nieruchomością wspólną są ustalone przez Radę Nadzorczą i obowiązują przez okres sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną.

§ 34

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania właścicieli członkami spółdzielni.

§ 35

Przepisy §§ 25-33 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
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 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.

§ 37

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 38

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, 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 ust. 1 pkt 9 i §10 ust. 2 Statutu.
 - 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 Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
 3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1 i 2, w terminie 3 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego do gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni.

§ 39

1. W razie śmierci członka 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.

§ 40

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania którejkolwiek osoby zamieszkującej lub korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni 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

§ 41

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 42

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w domu wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie może być wyodrębnione na własność.

§ 43

Obowiązki uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego określają postanowienia Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.

§ 44

1. Prawa i obowiązki członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu reguluje Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku.
2. W zakresie nieuregulowanym w Ustawie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku.

D. NAJEM LOKALI

§ 45

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali.
2. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd w drodze przetargu, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza wydaje opinię na podstawie przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 46

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) śmierci członka
 - 5) ustania bytu osoby prawnej.

§ 47

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem 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.

§ 48

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza dobre obyczaje,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych Uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5) świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści.

§ 49

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
 - 1) uchylona została podstawa uzyskania członkostwa, np. wyrok sądowy, umowa nabycia prawa do lokalu,
 - 2) członek utracił prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, zrezygnował z kontynuowania inwestycji mieszkaniowej,
 - 3) członek nie wniósł w terminie udziałów lub wpisowego, nie wywiązuje się z umowy o ustanowienie prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, zalega z opłatami za używanie lokalu, nie wnosi wkładu itp.,
 - 4) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich prac i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 5) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 50

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy - zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Jeżeli członek albo jego pełnomocnik nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

§ 51

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni, zawiadamia się zainteresowanego członka listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia dołącza się uchwałę wraz z uzasadnieniem przedstawiającym motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania.

2. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręczeniem.
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 52

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania osobiście lub przez pełnomocnika albo prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone, co najmniej, na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia, członek odwołujący się powinien być zawiadomiony listem poleconym, co najmniej na 14 dni przed tym terminem.

§ 53

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 54

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

§ 55

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 56

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów - stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 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 co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 5) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 6) 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,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji określonych w § 3 ust. 5 oraz występowania z nich,
 - 8) uchwalanie zmian statutu,
 - 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

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

§ 58

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
3. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza, członkowie. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia powinno być zgłoszone pisemnie, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w § 59 ust. 1 - na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez Członków.

§ 59

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się Członków przez wywieszenie zawiadomienia oraz umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych, co najmniej na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia, w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie, na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać porządek obrad, czas, miejsce oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Projekty uchwał powinny być wykładane 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w ust. 1.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych podczas obrad Walnego Zgromadzenia 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) likwidacja Spółdzielni - wymagana większość 3/4 głosów (na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach),
 - 4) połączenia Spółdzielni - wymagana większość 2/3 głosów.
 - 5) innych wyjątków przewidzianych w ustawie.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, 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.

§ 60

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

§ 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest ogłosić podjęte uchwały na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 62

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 odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Do czasu prawomocnego uchylenia przez sąd uchwały Walnego Zgromadzenia jest ona wiążąca dla członków i organów Spółdzielni.

§ 63

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 64

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 osób, jednakże nie więcej niż jedna osoba z danego osiedla, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków obecnych na zebraniu. 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. Szczegółowy tryb wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.
3. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali najwyższą liczbę oddanych głosów, z zastrzeżeniem postanowień ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to, że liczba wybranych osób będzie większa od liczby miejsc do obsadzenia, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami.
5. Nie może być członkiem Zarządu lub Rady Nadzorczej osoba, która jest właścicielem, współnikiem lub członkiem władz podmiotu pozostającego w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią lub prowadząca działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza z chwilą powzięcia wiadomości, iż któryś z jej członków prowadzi działalność konkurencyjną wobec spółdzielni obowiązana jest członka zawiesić w pełnieniu funkcji do

- najbliższego Walnego Zgromadzenia, a Zarząd zwołać w terminie trzech miesięcy Walne Zgromadzenie celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady i wybraniu w jego miejsce innej osoby spełniającej wymogi ust. 5.
7. 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 przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
 8. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów, w szczególności powodem odwołania może być rażące naruszenie Statutu albo uporczywe uchylenie się od uczestniczenia w pracach Rady.
 9. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
 10. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej obejmujących przed wszystkim:
 - a) wysokość planowanych kosztów i przychodów Spółdzielni z uwzględnieniem podziału na poszczególne osiedla (budynki),
 - b) wysokość stawek opłat za używanie lokali;
 - c) planowane nakłady na remonty;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich, jak również udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwały w sprawach 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,
- 11) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
- 12) uchwalanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 14) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
- 15) uchwalanie współczynników nierównorzędnosci wartości użytkowej lokali,
- 16) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.

§ 67

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.

§ 68

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na miesiąc, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej jest wykonywana społecznie. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za faktyczny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i komisjach problemowych bez względu na ilość posiedzeń w wysokości nie przekraczającej

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z tym, że:

- 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 420 zł brutto,
 - 2) Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej – 350 zł brutto,
 - 3) Pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 290 zł brutto.
5. Nieobecność na posiedzeniu najmniej raz w miesiącu, pozbawia członka Rady Nadzorczej prawa do ryczałtowego wynagrodzenia.

§ 69

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

§ 70

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 ofert. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
 4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, w tym celu wymagane jest podjęcie odrębnej uchwały.
- Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 71

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 72

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych, programów działalności społeczno -kulturalnej 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.

§ 73

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 74

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 Zarządu i Rady Nadzorczej 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni stanowią między innymi:
 - 1) działalność w zakresie budowy lokali mieszkalnych i usługowych na terenie województwa mazowieckiego,
 - 2) działalność w sferze pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
 - 3) działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami.

§ 75

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa w interesie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu.
2. Rada Osiedla wyłaniana jest spośród Członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu w proporcji 1 członek Rady Osiedla na 15 Członków Spółdzielni, nie mniej niż 3 członków Rady Osiedla.

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 wniosek Rady Osiedla, w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

§ 76

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) zbycia prawa do lokalu w danym osiedlu,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
 - 4) śmierci.
3. W przypadku ustania mandatu członka Rady Osiedla w trakcie kadencji, Zarząd na wniosek Rady Osiedla zwołuje Zebranie Członków danego osiedla, w celu uzupełnienia składu Rady Osiedla.

§ 77

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

§ 78

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie propozycji wysokości stawek opłat za użytkowanie lokali,
 - 2) uzgadnianie z Zarządem i Radą Nadzorczą planu remontów,
 - 3) opiniowanie wniosków w sprawach sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych zlokalizowanych w danym osiedlu,
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie wynajęcia przez Spółdzielnię lokali użytkowych,
 - 5) opiniowanie na prośbę członka jego pism i wniosków kierowanych do Zarządu i Rady Nadzorczej,
 - 6) zgłaszanie projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 58 ust. 4 Statutu,
 - 7) delegowanie przedstawiciela do prac w komisjach ds. wyboru wykonawcy: prac projektowych, robót budowlanych, remontowych oraz prac konserwacyjnych dotyczących danego osiedla, z prawem udziału w głosowaniu.

2. Opinie Rady Osiedla nie są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla przez Zarząd lub Radę Nadzorczą wymagane jest pisemne uzasadnienie danego organu.
3. W razie sporu co do sposobu załatwienia wniosków Rady Osiedla skierowanych do Zarządu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni przedkłada sprawę Radzie Nadzorczej, która może zarządzić głosowanie stosownego wniosku przez Członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Głosowanie odbywa się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a decyzje zapadają bezwzględną większością zebranych głosów (ponad 50%).

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
 - 1) fundusze zasadnicze:
 - a) zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach.
 - b) udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - c) wkładów budowlanych.
 - 2) Inne fundusze własne:
 - a) remontowy,
 - b) inwestycyjny,
 - c) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyłączeniem funduszu określonego w ust. 2 pkt. 2 ppkt. c, który jest w kompetencji Zarządu.

§ 80

Suma poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółdzielnię nie może przekroczyć 50% sumy funduszu zasobowego i udziałowego.

§ 81

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Straty bilansowe Spółdzielni 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) remontowego,
 - 3) zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

§ 82

1. Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje i remonty są obciążane:
 - 1) narzutem w wysokości do 10% wartości netto inwestycji;
 - 2) odpisem na fundusz inwestycyjny;
 - 3) narzutem w wysokości do 10% wartości netto remontów objętych trybem przetargowym.
2. Obciążenia, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2 wchodzi w skład kosztów budowy, natomiast obciążenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 wchodzi w skład kosztów remontu.
3. W uzasadnionych przypadkach Walne Zgromadzenie może zmienić górny próg obciążenia inwestycji odpisem na koszty Spółdzielni.
4. Najpóźniej do 30 kwietnia Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok ubiegły.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 83

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni (ich następców prawnych) następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.