



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 30.05.2019 r.

SBM/1060/2019/PM

ZAWIADOMIENIE

Stosownie do postanowień § 46 ust. 1 oraz § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się w dniu **27.06.2019 r. o godz. 18⁰⁰** przy ul. Jasnej 1 w Warszawie, sala konferencyjna im. Stanisława Wojciechowskiego nr 403, IV piętro.

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru jednego członka Rady nadzorczej SBM „Merkury”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2018.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2018.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SBM „Merkury”.
11. Podjęcie uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
12. Podjęcie uchwały w sprawie Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2020-2022.
13. Przedstawienie wniosków z lustracji SBM „Merkury” za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2017 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zamian Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” wraz z przyjęciem tekstu jednolitego.
15. Wolne wnioski.
16. 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 Marijan Grzybczak

- Informujemy, że od dnia 12.06.2019 r. dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni, pokój nr 7 oraz na stronie internetowej www.sbm-merkury.pl sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2019 r.
- Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z ww. dokumentami.
- Zgłoszenia kandydatów do RN, projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad WZ powinny być zgłoszone pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni), w terminie do 12.06.2019 r. Kandydatura do RN oraz projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
- Poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni) nie później niż do dnia 24.06.2019 r.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni bądź ich pełnomocnicy.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

-projekt-

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” za rok 2018.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
SBM „Merkury”
z działalności za okres
01.01.2018 - 31.12.2018 r.**

Warszawa, dnia 10.06.2019 r.

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

W roku 2018 Rady Nadzorcza SBM „Merkury” pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Urszula Kuźmicz – | przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Andrzej Krystosiak – | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Władysław Kazimierczak – | sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Wojciech Grabowski – | członek Rady Nadzorczej |
| 5. Mariusz Gruczek – | członek Rady Nadzorczej |
| 6. Sławomir Kotewicz – | członek Rady Nadzorczej |
| 7. Marek Zawacki – | członek Rady Nadzorczej (od dnia 11.06.2018 r.) |

W roku sprawozdawczym tj. w 2018 r. działały dwie komisje problemowe: Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych oraz Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych.

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

- analizy sprawozdań finansowych,
- bieżącej kontroli wykonania planu gospodarczego,
- kontroli windykacji należności,
- prac nowelizacyjnych wewnętrznych unormowań – regulaminy.

Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych analizowała proces naprawy instalacji centralnego ogrzewania budynku Batalionu Włochy 11.

Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w pracach komisji przetargowych.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń których podjęła 20 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

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

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- kontrola wykonania planu gospodarczego roku 2018,
- nowelizacja Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SBM „Merkury”,
- powoływanie Komisji na podstawie Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robot budowlanych i remontowych, w których członkowie RN brali czynny udział,

- zmiana schematu organizacyjnego,
- udzielanie zgody na zakup gruntów pod nowe inwestycje,
- nadzór nad realizacją inwestycji „Dorycka”.

Rada Nadzorcza analizowała również:

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej brali również udział w pracach Komisji ds. opracowania zmian Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” powołanej przez Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2017 r. Dane akty prawne zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 11.06.2018 r.

Spółdzielnia osiągnęła w 2018 roku bardzo dobre wyniki finansowe – tak należy potraktować realizację przychodów na poziomie 13 201 346,53 zł tj. 5,08% wzrostu do roku ubiegłego. Koszty ukształtowały się na poziomie 12 653 314,78 zł tj. 5,96 % wzrostu do roku ubiegłego.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę netto w wysokości 216 157,07 zł. Na dzień 31.12.2018 r. wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 1 917 163,92 zł.

Również w działalności GZM zanotowano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 274 874,68 zł.

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

W 2018 r. na posiedzeniach Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych i Rady Nadzorczej były również dyskutowane sprawy projektów wewnętrznych unormowań. W wyniku ww. prac nowelizacyjnych Rada Nadzorcza SBM „Merkury” w roku 2019 uchwałała:

- Regulamin Gospodarki Finansowej SBM „Merkury”,
- Regulamin przeprowadzania ankiet,
- Regulamin wyboru wykonawców w SBM „Merkury”.

W okresie sprawozdawczym 2018 roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 9 pism. Odpowiedzi na pisma skierowane do Rady Nadzorczej zostały udzielone w terminie wynikającym ze Statutu.

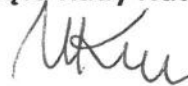
Ponadto informujemy, że w dniach 06.03.2019 r. do 25.04.2019 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP zostało przeprowadzone badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2016 do 31.12.2017 r. Wnioski z przeprowadzonego badania będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2019 r.

Z uwagi na złożoną rezygnację z mandatu członka Rady Nadzorczej przez Pana Mariusza Gruczka, zachodzi konieczność uzupełnienia składu osobowego Rady Nadzorczej SBM „Merkury”, co również będzie objęte porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2019 r.

Reasumując i pozytywnie oceniając w okresie sprawozdawczym działalność Zarządu, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2018 rok:

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

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Urszula Kuźmicz

-projekt-

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

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

Działając na podstawie § 45 pkt 2 Statutu SBM „Merkury” Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Dokonać wyboru jednego członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”:

1.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2018.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2018.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2018 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 2018

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2018 r., Zarząd pełnił swoje funkcje w niezmienionym składzie, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

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

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

W 2018 r. przekazaliśmy do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Dembego 8a na Kabatach, oraz kontynuowaliśmy realizację inwestycji mieszkaniowej „Dorycka” na Bielanach.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła 1306 członków, zarządzała 15 nieruchomościami z liczbą 1443 lokali (mieszkalnych, usługowych) i 1456 miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (ostatnio znowelizowany w roku 2018) oraz wewnętrzne uregulowania – regulaminy uchwalone odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 9 Postanowień i 21 Uchwały regulujące działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” w dniu 11.06.2018 r. dokonało nowelizacji Statutu SBM „Merkury”, stosownie do przepisów ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r.) a także wprowadziło zmiany zaproponowane przez Komisję ds. opracowania Statutu powołaną przez WZ.

Statut określa jednoznacznie powiązanie członkostwa z prawem do lokalu lub jego ekspektatywą. Członkostwo powstaje z mocy prawa, czyli bez konieczności składania deklaracji (z wyjątkiem właścicieli prawa odrębnej własności lokalu – prawo wyboru) i wnoszenia wpisowego oraz udziału a także bez konieczności podejmowania uchwał w tym przedmiocie. Znowelizowany Statut zapewnia uczestnictwo członka w obradach WZ również poprzez pełnomocnika. Zmieniono zapisy dotyczące ilości członków Rady Nadzorczej oraz tryb jej wyboru. Uaktualniono zapisy w zakresie funduszy i odpisów w ciężar kosztów inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2018 r. przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 42/2017 z dnia 11.12.2017r., został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów. W działalności inwestycyjnej tj. realizacji budynku mieszkalnego „Dorycka”, planowane nakłady zostały zrealizowane na zakładanym poziomie.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	4 683,40 tys.zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	10 794,33 tys.zł
-Wydutki remontowe	1 917,16 tys.zł
-Wynik finansowy brutto	273,16 tys.zł

IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ubiegły

Wnioski zgłoszone na WZ w dniu 11.06.2018 r. zostały przyjęte do realizacji w ramach bieżącej działalności.

V. Działalność eksploatacyjna i remontowa

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 15 nieruchomościami w zasobach własnych i 1 budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”, o łącznej powierzchni 92 473,24 m².

W roku 2018 nastąpił wzrost przychodów z opłat eksploatacyjnych do 11 069,2 tys. zł. (o 1,1% w stosunku do r.ub.) na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Koszty eksploatacji wyniosły 10 794,33 tys. zł. i były niższe o 1,4% od poniesionych w roku ubiegłym.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych zmniejszyły się, i na dzień 31.12.2018 r. wyniosły ogółem 230 922,92 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 2,09% przychodów rocznych (2,91% r.ub.), w tym: zaległości bieżące 139 599 tj. 1,26% (1,79% r.ub.), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym 91 323,66 tj. 0,83%.

Zaległości powyżej 2 m-cy wyniosły: 35 646,10 zł. (58 tys. zł. r. ub.)

Spółdzielnia systematycznie monitoruje zaległości poprzez kontakty e-mailowe, telefoniczne, wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe. Właściciele 5 lokali skorzystali z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urząd Miasta, w łącznej wysokości 9 269,15 zł.

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

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

L.P	BUDYNEK	PRZYCHODY GZM ZA OKRES I-XII 2018	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2018	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2018 (4-3)	ZAŁĘGŁOŚCI GZM 31.12.2018 r.	% WSKAŹNIK ZAŁĘGŁOŚCI DO PRZYCHODÓW GZM ZA ROK
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. (k.6/k.3)
1.	Gościeradowska 13	233 910,64	230 273,49	3 637,15	2 704,34	1,16
2.	Piotra Skargi 11	833 065,00	816 270,43	16 794,57	4 911,59	0,59
3.	Polnej Róży 2/4	737 047,34	724 924,84	12 122,50	20 065,38	2,72
4.	Polnej Róży 1	1 952 650,19	1 897 136,01	55 514,18	21 087,68	1,08
5.	Batalionu Włochy 11	422 971,37	416 023,66	6 947,71	6 609,85	1,56
6.	KEN 21	1 178 317,19	1 147 242,70	31 074,49	20 807,93	1,77
7.	Zoltana Baló 6 i 8	385 208,52	385 534,66	- 326,14	5 886,78	1,53
8.	Dembego / Zaruby	1 267 714,34	1 227 149,89	40 564,45	19 872,41	1,57
9.	Dembego 8	547 122,23	521 735,84	25 386,39	6 357,90	1,16
10.	Wańkowicza 7	889 241,38	861 866,01	27 375,37	9 232,02	1,04
11.	Bohaterów Września 3	862 260,79	851 261,62	10 999,17	9 026,90	1,05
12.	KEN 20A	581 781,75	569 729,45	12 052,30	4 807,17	0,83
13.	Wańkowicza 7A/KEN 24A	142 568,02	137 419,96	5 148,06	2 197,97	1,54
14.	Handlowa34/Szczep.1,1A	774 366,43	737 860,61	36 505,82	3 314,32	0,43
15.	Dembego 8A	260 979,36	269 900,70	- 8 921,34	2 717,02	1,04
16	OGÓŁEM ZASOBY SBM	11 069 204,55	10 794 329,87	274 874,68	139 599,26	1,26
17	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				91 323,66	0,83

2. REMONTY

W 2018 r. Spółdzielnia wykonała remonty na kwotę 1 917 163 zł. Przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach oraz bieżących wpływów. W 2018 r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **Al. Bohaterów Września 3** – rozbudowę i modernizację monitoringu, malowanie kl.schodowych i korytarzy – kl. I, II, III, przełożenie płyt z wyrównaniem podłoża oraz odmalowanie elementów placu zabaw, wymianę odspojonych płytek gresowych na murkach przy wjeździe do garażu;
2. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – wymianę ciepłomierzy w ramach legalizacji, wymianę kotła gazowego w ramach awarii, wymianę przeciekających grzejników w lok. nr: 2,7,37,45,67;
3. **ul. Dembego 8** – wymianę wodomierzy i legalizację ciepłomierzy, w ramach awarii wymieniono detektory tlenu węgla w garażu, wymieniono rolki jezdne w dźwigach kl. 1,2,4, zamontowano nasady kominowe od wentylacji kuchni i łazienki dla lok. nr 8, wymieniono obejmy rur spustowych na elewacji;
4. **ul. Dembego 3,3A, ul. Zaruby 6,6A**– w ramach awarii wymianę sterowania i drzwi kabinowych w dźwigu bud. Dembego 3A, legalizację ciepłomierzy i wymianę wodomierzy w ramach legalizacji, naprawę systemu CCTV, wymianę przeciekających grzejników szt. 6, wymianę zaworu bezpieczeństwa 50/40 na ciepłej wodzie w węźle, demontaż i montaż z wyrównaniem krętek odwadniających, przełożenie kostki brukowej przy wjeździe do garażu;

5. **Al. KEN 21** – rekultywację terenów zielonych, modernizację monitoringu z wymianą urządzeń, wymianę ciepłomierzy w ramach legalizacji, naprawy dźwigów w ramach awarii, wykonano projekt wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji, wymieniono urządzenia sygnalizujące nadmierny poziom spalin w garażu;
6. **ul. Piotra Skargi 11** – malowanie klatek nr I i II, remont balkonów od strony wewnętrznej osiedla oraz pion lokali nr 103, 107, 110, wymianę centralki p. poż., wymianę detektorów tlenu węgla w garażu, renowację placu zabaw, dołożenie 3 szt. kamer do systemu monitoringu;
7. **ul. Wańkowicza 7** – modernizację monitoringu, remont klatek schodowych, wymianę izolacji płyt balkonowych lokali nr 13,14,17,18,116,120, przełożenie posadzki z gresu w korytarzu kl. I, II, naprawy dźwigów w ramach awarii, zabezpieczenie w garażu narożników słupów i ścian gumowymi systemowymi kątownikami, wymianę uszkodzonych urządzeń systemu nadmiernego poziomu spalin w garażu, i baterii systemu sterowania oddymianiem, montaż krat wentylacyjnych w stropodachu;
8. **ul. Wańkowicza 7A** – malowanie elementów placu zabaw, modernizację monitoringu, wymianę falownika w dźwigu w ramach awarii, wymianę uszkodzonych siłowników w bramie skrzydłowej, likwidację przecieku przez strop w garażu przy stan. 13;
9. **ul. Gościeradowska 13** – naprawę miejscową tynku elewacji oraz boków schodów wejściowych z podmalowaniem, podniesienie zapadniętej studzienki w garażu;
10. **ul. Zoltana Baló 6, 8** – renowację terenów zielonych, wymianę izolacji balkonów Zoltana Baló 8 m.19 i Zoltana Baló 6 m.24, w ramach awarii wymianę siłownika w bramie garażowej Z.B. 6, wymianę profilu jezdni i wózków w bramie przesuwnej Z.B.6 kl. 2;
11. **ul. Polnej Róży 2/4** – modernizację monitoringu, remont lastrykowych schodów zewnętrznych, wymiana izolacji tarasu przynależnego do lok. nr 8, naprawa uszkodzonej elewacji przy kl. II i pod tarasem lokalu nr 8, przełożenie pozapadanej kostki brukowej w ciągu pieszym, wymianę uszkodzonej centralki p.poż.;
12. **ul. Polnej Róży 1** – w ramach awarii: wymianę siłownika w węźle, brakujące przepusty ogniowe, likwidację przecieków wody w węźle, wymianę pokrycia daszków przy przedszkolu i lokalu usługowym, udrożnienie przewodów wentylacyjnych w lok. nr 110,113, montaż nasad obrotowych lok. 304, wymianę izolacji tarasu przynależnego do lokalu nr 1402;
13. **Al. KEN 20A** – w ramach awarii: wymianę switcha 8 kamer, naprawę falowników dźwigu (szt.2), wymianę regulatora cyfrowego na instalacji c.w. w węźle, wymianę odcinka skorodowanych rur c.o. na poziomie, wymianę dysków twardych w rejestratorze CCTV oraz monitora CCTV, wymianę okładziny z płytek gresowych na murze ogrodzenia wraz z obróbką blacharską, naprawę uszkodzonych fragmentów elewacji;
14. **ul. Handlowa 34/Szczepanika 1,1A** – rozbudowę monitoringu, instalację nawadniającą tereny zielone od strony patio.

W 2018r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej, instalacji gazowej, elektrycznej i p. poż.

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

Stan funduszy remontowych wg osiedli w 2018 r. przedstawia się następująco:

L.p.	OSIEDLE/BUDYNEK	STAN NA 01.01.2018r	ZWIĘKSZENIA FUN.REMONTOWEGO	ZMNIEJSZENIA REMONTY/inne	STAN NA 31.12.2018r
1.	Gościeradowska 13	165 441,22	60 183,93	7 045,10	218 580,05
2.	Piotra Skargi 11	311 477,30	182 893,20	349 459,70	144 910,80
3.	Polnej Róży 2/4	372 563,16	122 290,77	145 003,21	349 850,72
4.	Polnej Róży 1	1 279 442,50	458 465,61	155 111,95	1 582 796,16
5.	Batalionu Włochy 11	88 329,68	124 843,79	85 340,02	127 833,45
6.	KEN 21	141 568,71	232 178,09	243 776,59	129 970,21
7.	Zoltana Baló 6, 8	178 689,11	96 763,41	40 619,47	234 833,05
8.	Dembego/Zaruby	-3 601,08	246 554,88	115 362,94	127 590,86
9.	Dembego 8	179 988,70	65 207,05	41 390,58	203 805,17
10.	Wańkowicza 7	346 065,34	139 299,37	355 049,42	130 315,29
11.	Bohaterów Września 3	209 268,49	157 714,09	247 822,67	119 159,91
12.	KEN 20A	280 582,81	40 118,85	30 200,09	290 501,57
13.	Wańkowicza 7A / KEN 24A	11 145,24	15 797,39	31 823,04	-4 880,41
14.	Handlowa 34/ Szczepanika 1, 1A	84 533,71	49 204,98	68 913,81	64 824,88
15.	Dembego 8A	0,00	15 946,02	245,33	15 700,69
	Razem osiedla	3 645 494,89	2 007 461,43	1 917 163,92	3 735 792,40
16.	Fundusz centralny	894 302,40			894 302,40
	Ogółem Spółdzielnia	4 539 797,29	2 007 461,43	1 917 163,92	4 630 094,80

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2018 roku

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem:
1	2	3	4	5 (kol.3+4)
1.	Stan na 01.01.2018 r.	3 645 494,89	894 302,40	4 539 797,29
2.	ZWIĘKSZENIA:	2 007 461,43		2 007 461,43
a)	z opłat wg. uchw. stawek	1 839 876,12	-	1 839 876,12
b)	z podziału wyniku za 2017 r.	167 585,31	-	167 585,31
3.	ZMNIEJSZENIA:	1 917 163,92		1 917 163,92
a)	koszty wykonanych remontów	1 917 163,92	-	1 917 163,92
4.	Stan na 31.12.2018 r. (1+2-3)	3 735 792,40	894 302,40	4 630 094,80

VI. Działalność inwestycyjna

W 2018 roku Spółdzielnia kontynuowała realizację budynku wielorodzinnego przy ul. **Wrzeciono 47B** o powierzchni użytkowej 1 600 m² zawierającego 33 lokale mieszkalne, 2 lokale usługowe i 31 miejsc parkingowych w garażu podziemnym.

W maju 2018 roku Wykonawca inwestycji przerwał prace na budowie, co spowodowało, że w dniu 08 czerwca 2018 roku Spółdzielnia wypowiedziała Umowę i bezzwłocznie przystąpiła do kontynuacji budowy pełniąc rolę koordynatora (Generalnego Wykonawcy) inwestycji. Umożliwiło to zminimalizowanie opóźnienia wykonania budynku.

W grudniu 2018 roku przekazano do wykończenia mieszkania ich nabywcom, a w marcu 2019 roku Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku.

Poza realizacją inwestycji na Bielanych, Spółdzielnia intensywnie poszukiwała nieruchomości pod zabudowę wielorodzinną na terenie m. st. Warszawy. Wykonano szczegółową analizę kilkunastu działek, przeprowadzono wizje lokalne oraz negocjacje z właścicielami nieruchomości. W marcu 2019 roku Spółdzielnia dokonała zakupu terenu inwestycyjnego w dzielnicy Mokotów przy ul. Sikorskiego w Warszawie.

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

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2018 r.:

1. Postępowania egzekucyjne:

- obejmujące sprawy o sygn. Km 1203/17, Km 1202/17, Km 2193/17, Km 781/18, Km 288/18, Km 593/18, Km 440/19 na podstawie nakazów zapłaty – z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych. W związku zajęciem wierzytelności Postanowieniem Sądu ww. postępowania egzekucyjne zostały zakończone.
- obejmujące sprawę o sygn. Km 572/19 – postępowanie egzekucyjne w toku.

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

W roku 2018 zostało wszczętych 8 postępowań o zapłatę opłat eksploatacyjnych w trybie uproszczonym dotyczących 6 nieruchomości lokalowych/ miejsc postojowych łącznie na sumę 26 406,55 zł.

W roku 2018 SBM „Merkury” uzyskała 4 orzeczenia sądowe (nakazy zapłaty w postępowaniu uproszczonym, wyrok zaoczny) na podstawie których zostały wszczęte postępowania wieczysto księgowe w zakresie dokonania wpisu obciążenia hipoteką nieruchomości lokalowej.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę - tytułem kosztów usunięcia wad części budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie. SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i w ramach postępowania sądowego zakwestionowała roszczenie pozwu w całości i zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy - biegłego sądowego oraz przesłuchania w charakterze świadka poszczególnych osób. Sąd wystosował pismo do Zakładu Inżynierii Materiałów Budowlanych ITB z zapytaniem dotyczącym możliwości wykonania opinii technicznej w przedmiotowej sprawie. ITB pismem z dnia 04.09.2017 r. określiło termin wykonania ww. opinii w II półroczu 2018 r. z uwagi na niskie temperatury odkrywka nie została dokonana i wyznaczono następny termin na II kw. 2019 r. Sprawa w toku.

4. Postępowania sądowe z zakresu realizacji inwestycji

W związku z wypowiedzeniem umowy Generalnemu Wykonawcy Robót inwestycji „Dorycka” aktualnie Spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe w zakresie rozliczeń z GW i Jego Podwykonawcami. Natomiast w ramach zakończonej w roku 2017 inwestycji „Relaksowa II” zostało wszczęte 2 postępowania z podwykonawcami tej inwestycji.

VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych

Bilans na dzień 31 grudnia 2018 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą

82 050 227,44 zł.

Zestawienie głównych pozycji bilansu zmiana stanu w tys. zł.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2017
	tys. zł	dynamika 2018/2017	tys. zł
A. Aktywa trwałe	63 452,14	-16,4%	75 874,59
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	59 006,08	-22,2%	75 874,59
III. Należności długoterminowe	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	4 446,07	-	-
V. Długoterminowe rozlicz. międzyokres.	-	-	-
B. Aktywa obrotowe	18 598,09	4,6%	17 788,68
I. Zapasy	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	318,7	-13,8%	369,91
III. Inwestycje krótkoterminowe	18 106,76	4,8%	17 271,25
IV. Krótkoterminowe rozlicz.mędzyokres.	172,62	17%	147,52
Aktywa Razem:	82 050,23	-12,4%	93 663,27

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2017
	tys. zł	dynamika 2018/2017	tys. zł
A. Fundusz własny	73 998,98	-13,2%	85 284,52
I. Fundusz podstawowy	50 251,51	-22,7%	65 036,37
II. Fundusz zasobowy	21 693,47	9,8%	19 758,03
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	1 837,45	-	-
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	-	-	-
V. Zysk z lat ubiegłych	-	-	-
VI. Zysk netto	216 5,40	-55,8	490,12
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 051,25	-3,9%	8 378,75
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	882,87	22%	723,42
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 471,47	2,5%	6 314,42
IV. Rozliczenia międzyokresowe	696,90	-48,0%	1 340,91
Pasywa Razem:	82 050,23	-12,4%	93 663,27

Fundusze Spółdzielni tworzone w trybie § 67 Statutu na dzień 31.12.2018r. wykazywane są w Pasywach bilansu w poz. A. Fundusz własny, oraz poz. B.3. Zobowiązania krótkoterminowe, i wynoszą:

Fundusz udziałowy poz. A.I.1.	825 500,00
Fundusz wkładów budowlanych poz. A.I.3.	49 426 014,60
Fundusz inwestycyjny poz. A.II.	12 159 567,28
Fundusz zasobowy poz. A.II.	9 533 223,28
Fundusz z aktualizacji wyceny poz. A.III.	1 837 451,03
FUNDUSZE WŁASNE poz. A:	73 781 756,19
Fundusz remontowy w poz. B.3.	4 630 094,80
OGÓŁEM:	78 411 850,99

Zestawienie przychodów osiągniętych i kosztów poniesionych w 2018 r.:

PRZYCHODY	od 01.01 do 31.12.2018	KOSZTY	od 01.01 do 31.12.2018
Przychody z działalności	12 209 734,71	Koszty działalności	11 768 003,68
I. Przychody z działalności eksploatacyjnej	11 069 204,55	I. Koszty z działalności eksploatacyjnej	10 794 329,87
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	188 461,52	II. Koszt własny pozostałej sprzedaży	21 605,17
III. Koszt wytworzenia produktów – z odpisów inwestycyjnych	952 068,64	III. Koszt działu inwestycji i Zarządu	952 068,64
Pozostałe przychody operacyjne	834 893,61	Pozostałe koszty operacyjne	885 210,09
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spisane rozrach., kary umowne i inne -zarząd	812 248,93	I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, koszty ryczałtowe podwykonawców, odpis aktualizujący sprawy sąd. kary inne – zarząd	791 019,97
II. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla -odszkodowania z polis	10 759,36	II. Pozostałe koszty eksploatacyjne – osiedla -koszty usuwania awarii z polis ubez., spisane należności i inne	55 274,42
III. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla-kary, refaktury energia elektryczna i inne	5 964,17	III. Pozostałe koszty operacyjne –osiedla -refaktury i inne	135,00
IV. Pozostałe przychody operacyjne eksploatacja-Zarząd -zwrot opłat sądowych i komorniczych	2 477,40	IV. Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja -Zarząd -opłaty sądowe i komornicze-windykacja	2 697,74
V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie	3 443,75	V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie	36 082,96
Przychody finansowe	156 718,21	Koszty finansowe	101,01
I. Odsetki od środków w banku	143 210,87	I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki budżetowe i z fa z tytułu dostaw	101,01
II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatacyj., wkłady budowlane, inne	1 187,20		
III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych	7 191,28		
IV .Odsetki naliczone i niezapłacone od opłat eksploatacyjnych	5 128,86		
PRZYCHODY RAZEM	13 201 346,53	KOSZTY RAZEM	12 653 314,78

WYNIK BRUTTO z RZiS	273 157,07	WYNIK na GZM- Nadwyżka	274 874,68
Podatek dochodowy (minus)	56 618,00		
WYNIK NETTO - ZYSK	216 539,07		

Osiągnięte w 2018r. wyniki Spółdzielni wskazują na dobrą kondycję finansową.

Wskaźniki płynności finansowej ukształtowały się na wysokim poziomie tj. 2,85. Spółdzielnia reguluje wszystkie zobowiązania na bieżąco. Wskaźnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 9,2%.

Zarząd SBM „MERKURY”

Warszawa, dnia 28.03.2019r.

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

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybaczak

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie finansowe SBM „Merkury” za 2018 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **82 050 227,44 zł** (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony pięćdziesiąt tysięcy dwieście dwadzieścia siedem złotych i czterdzieści cztery groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości **216 539,07 zł** (słownie: dwieście szesnaście tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych i siedem groszy);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01.01.2018** data do **31.12.2018**

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

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

☒ tak

☐ nie

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

☒ tak

☐ nie

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości

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

W roku obrotowym 2018 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Księgi rachunkowe uwzględniają specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zmianami (Dz. U. z dnia 08.09.2015 r. poz.1333).

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na podstawie uchwalonej przez Zarząd „Dokumentacji przyjętych zasad rachunkowości w tym ZPK dla SBM MERKURY”.

Celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia tworzy fundusze określone w Statucie, Podstawowy: udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, Zasobowy i inne fundusze własne : remontowe , ZFŚS.

Spółdzielnia stosuje w pełni nadrzędne zasady rachunkowości określone ustawą o rachunkowości art. 4-8) tj. zasadę rzetelnego obrazu, przewagi treści nad formą, ciągłości, memoriału, współmierności przychodów i kosztów, ostrożności, indywidualnej wyceny, istotności, a także przepisy dotyczące prowadzenia ksiąg rachunkowych, dowodów księgowych , inwentaryzacji oraz wyceny aktywów i pasywów. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów, oraz fundusze remontowe.

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

☐ Środki trwałe

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

Środki trwałe w cenie nabycia do 10 000 zł czyli wartości nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych były odnoszone w koszty jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania.

☐ Środki trwałe w budowie

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

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

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości, wycenia się wg. wartości rynkowej, skutki wyceny odnoszą na fundusz z aktualizacji wyceny.

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

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

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

☐ Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenienia się w wartości nominalnej.

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

☐ Rezerwy na straty i zobowiązania, wyceniono w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

☐ Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

☐ Poziom istotności, za rok obrotowy określa się na 307 880 zł.- na podstawie art. 4 ust.4 ust. o rachunkowości, uprawnia spółdzielnię do stosowania uproszczeń jeżeli nie wywiera to istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

Ustalenia wyniku finansowego

☐ Zasady ustalania wyniku finansowego

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

1. wynik na działalności gospodarczej

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

Wynik na działalności gospodarczej stanowi różnicę między przychodami uzyskanymi ze sprzedaży towarów, usług (najem, dzierżawa, inne), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi a poniesionymi kosztami działalności, wartością sprzedanych towarów, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi. Wynik brutto zostaje pomniejszony o podatek dochodowy. Wynik netto na działalności gospodarczej wykazuje się w rachunku zysków i strat, i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM), ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy przychodami z naliczonych opłat eksploatacyjnych a kosztami związanymi z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości może stanowić nadwyżkę przychodów nad kosztami lub niedobór jako nadwyżkę kosztów nad przychodami. W rachunku zysków i strat wyniki za rok obrotowy (GZM) wykazuje się w zmianie stanu produktów odrębnie: ze znakiem (-) nadwyżkę, (+) niedobór.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządza się na podstawie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami polityki rachunkowości, i szczegółowej ewidencji i księgowej zestawienie obrotów i sald: syntetycznych i analitycznych. Spółdzienia sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe: Bilans na dzień 31.12.2018 r., Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.-31.12.2018 r. w wersji porównawczej, Informację dodatkową i objaśnienia. Sprawozdanie finansowe za 2018 r. nie podlegało obowiązkowemu badaniu sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe za 2018 r. podpisuje Zarząd Spółdzielni.

[illegible]

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza w postaci plików PDF jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny.

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę – druk dostępny poniżej.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

jednostka obliczeniowa:

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
					(opcjonalnie)					
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	273 157,07									
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	64 161,42		64 161,42							
na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	64 161,42		64 161,42	17						
Pozostałe ^{*)}										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	666 685,89		666 685,89							
Kara umowna - nieotrzymana	755 140,00		755 140,00	12						
Odsetki naliczone nieotrzymane	5 128,86		5 128,86	12						
korekta przychodów-rozliczenie media	-93 582,97		-93 582,97	12						
Pozostałe ^{*)}										

[illegible]

0,00

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:

1 601,10

składka oc zarządu

1 490,00

1 490,00

15

1

opłaty budżetowe

119,10

119,10

16

1

Pozostałe*)

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:

722 222,96

722 222,96

Odpis aktualizujący należności
czynsze

36 082,96

36 082,96

16

1

Odpis aktualizujący należności -
kary umowne

736 140,00

736 140,00

16

1

Pozostałe*)

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	18 151,92		18 151,92							
Wypłacone w 2018 wynadrodzenia z 2017 r.	18 151,92		18 151,92	16	1					
Pozostałe*)										
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00									
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00									
Pozostałe*)										
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	297 990,00									
K. Podatek dochodowy	56 618,00									

^{*)} W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-
MIESZKANIOWA "MERKURY"

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	63 452 141,77	75 874 594,94	A	Fundusze własne	73 998 976,49	85 284 523,01
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	50 251 514,60	65 036 373,65
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	825 500,00	825 500,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	49 426 014,60	64 210 873,65
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	21 693 471,79	19 758 029,35
II	Rzeczowe aktywa trwałe	59 006 075,27	75 874 594,94	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 837 451,03	0,00
1	Środki trwałe	45 099 436,02	48 570 355,46	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	8 036 378,48	10 769 154,66	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	37 043 192,66	37 774 873,43	VI	Zysk (strata) netto	216 539,07	490 120,01
c)	urządzenia techniczne i maszyny	15 199,49	20 295,98	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	4 665,39	6 031,39	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 051 250,95	8 378 749,29
2	Środki trwałe w budowie	13 906 639,25	27 304 239,48	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	4 446 066,50	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości	4 446 066,50	0,00		– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	882 874,23	723 422,69
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	882 874,23	723 422,69
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	882 874,23	723 422,69
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 471 474,05	6 314 419,25
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 841 379,25	1 768 734,88
B	Aktywa obrotowe	18 598 085,67	17 788 677,36	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 283 475,61	1 182 398,27
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 283 475,61	1 182 398,27
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	347 239,65	240 863,81
II	Należności krótkoterminowe	318 699,65	369 905,20	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	80 063,16	136 248,40
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	10 681,71
	– do 12 miesięcy			i)	inne	130 600,83	198 542,69
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	4 630 094,80	4 545 684,37
b)	inne				– fundusz remontowy	4 630 094,80	4 539 797,29
3	Należności od pozostałych jednostek	318 699,65	369 905,20	IV	Rozliczenia międzyokresowe	696 902,67	1 340 907,35
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	249 768,95	295 739,36	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	249 768,95	295 739,36	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	166 001,15	1 039 850,47
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	10 553,00		– krótkoterminowe	166 001,15	1 039 850,47
c)	inne	45 737,19	45 601,36	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	530 901,52	301 056,88
d)	dochodzone na drodze sądowej	23 193,51	18 011,48				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	18 106 763,01	17 271 252,99				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 106 763,01	17 271 252,99				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 106 763,01	17 271 252,99				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 413 527,81	1 123 499,72				
	– inne środki pieniężne	15 693 235,20	16 147 753,27				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	172 623,01	147 519,17				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51 468,91	30 186,59				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	121 154,10	117 332,58				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	82 050 227,44	93 663 272,30		PASYWA razem (suma poz. A i B)	82 050 227,44	93 663 272,30

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-
MIESZKANIOWA
"MERKURY"

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 934 380,27	11 962 489,34
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	11 257 666,07	11 129 331,93
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-275 354,44	-24 580,91
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	952 068,64	857 738,32
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	11 767 523,92	11 805 461,85
I	Amortyzacja	6 263,96	5 179,23
II	Zużycie materiałów i energii	4 272 500,27	4 349 378,97
III	Usługi obce	3 097 039,23	3 191 037,37
IV	Podatki i opłaty, w tym:	694 894,72	754 169,78
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 454 925,38	1 327 554,93
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	282 465,50	266 971,75
	– emerytalne	133 307,49	122 525,96
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 959 434,86	1 911 169,82
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	11 767 523,92	11 805 461,85
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	166 856,35	157 027,49
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)		
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	166 856,35	157 027,49
D	Pozostałe przychody operacyjne	834 893,61	416 416,51
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	834 893,61	416 416,51
E	Pozostałe koszty operacyjne	885 210,09	121 018,00
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	885 210,09	121 018,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	116 539,87	452 426,00
G	Przychody finansowe	156 718,21	159 098,10
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	156 718,21	159 098,10
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	101,01	1 520,09
I	Odsetki, w tym:	101,01	1 492,11
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	0,00	27,98

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	273 157,07	610 004,01
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	273 157,07	610 004,01
J	Podatek dochodowy	56 618,00	119 884,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	216 539,07	490 120,01
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	216 539,07	490 120,01

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa

I. Objasnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2018 do 31.12.2018

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.	13 014 520,67	51 481 763,75	830 186,04	-	19 743,84	65 346 214,30		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	3 645 634,46	17 346 501,08	-	-	-	20 992 135,54		
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	17 346 501,08	-	-	-	17 346 501,08		
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	3 645 634,46	-	-	-	-	3 645 634,46		
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	6 296 012,83	17 357 307,73	16 609,57	-	-	23 669 930,13		
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
3.2.	- likwidacja	-	-	16 609,57	-	-	16 609,57		
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	6 296 012,83	17 357 307,73	-	-	-	23 653 320,56		
4.	Wartość brutto - przenieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-		
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	10 364 142,30	51 470 957,10	813 576,47	-	19 743,84	62 668 419,71		
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 245 366,01	13 706 890,32	809 890,06	-	13 712,45	16 775 858,84		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	98 577,40	771 553,86	5 096,49	-	1 366,00	876 593,75		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	98 577,40	771 553,86	5 096,49	-	1 366,00	876 593,75		
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	16 179,59	50 679,74	16 609,57	-	-	83 468,90		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-		
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	16 609,57	-	-	16 609,57		
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	16 179,59	50 679,74	-	-	-	66 859,33		
9.	Umorzenie - przenieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-		
10.	Umorzenie - stan na 31.12	2 327 763,82	14 427 764,44	798 376,98	-	15 078,45	17 568 983,69		
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	10 769 154,66	37 774 873,43	20 295,98	-	6 031,39	48 570 355,46		
12.	Wartość netto - stan na 31.12	8 036 378,48	37 043 192,66	15 199,49	-	4 665,39	45 099 436,02		

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

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 garaże/	Dembego 8 - Relaksowa	Wańkowicza 7	Wańkowicza 7A	KEN 20A	Moczydłowska	Dembego 8A- RII	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	2 608 615,47	-	3 227 447,59
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	2 608 615,47	3 607 550,52	6 216 165,99
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	-	38 083,94	656 916,06
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Wartość netto - stan na 01.01.	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	2 608 615,47	-	3 227 447,59
11.	Wartość netto - stan na 31.12	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	-	38 083,94	656 916,06



podpis

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

I.1.2 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

TAB. 3 PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW BILANS poz. A II. 1 a)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1A	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	10 151,24	927 323,92	1 712 256,20	4 232 694,96	2 482 312,91	354 335,75	67 998,10	9 787 073,08	
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	9 612,47	31 945,27	-	9 125,76	18 622,07	10 541,27	79 846,84	
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	9 612,47	31 945,27	-	9 125,76	18 622,07	10 541,27	79 846,84	
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	10 151,24	917 711,45	1 680 310,93	4 232 694,96	2 473 187,15	335 713,68	57 456,83	9 707 226,24	
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 634,05	224 659,55	430 945,65	992 972,43	507 941,01	64 622,81	21 590,51	2 245 366,01	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	102,60	9 320,98	17 107,25	42 755,52	25 058,22	3 455,36	777,47	98 577,40	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	102,60	9 320,98	17 107,25	42 755,52	25 058,22	3 455,36	777,47	98 577,40	
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	2 311,82	8 145,60	-	2 137,68	3 488,25	96,24	16 179,59	
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	2 311,82	8 145,60	-	2 137,68	3 488,25	96,24	16 179,59	
10.	Umorzenie - stan na 31.12	2 736,65	231 668,71	439 907,30	1 035 727,95	530 861,55	64 589,92	22 271,74	2 327 763,82	
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	7 517,19	702 664,37	1 281 310,55	3 239 722,53	1 974 371,90	289 712,94	46 407,59	7 541 707,07	
12.	Wartość netto - stan na 31.12	7 414,59	686 042,74	1 240 403,63	3 196 967,01	1 942 325,60	271 123,76	35 185,09	7 379 462,42	

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYSTOŚCIĄ - zabudowane			
Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec okresu spr.	
zwiększenia		zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	17 069,36	121,31	16 948,05
Wartość (tys. zł.)	7 541 707,07	162 244,65	7 379 462,42

Grunty użytkowane wieczystością - niezabudowane Dorycka

Powierzchnia (m2)	1 300,00	-	1 300,00
Wartość (tys. zł.)	2 501 519,00	-	2 501 519,00

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2018 do 31.12.2018

I.1.3 BUDYNKI

TAB. 4 BUDYNKI BILANS poz. A II. 1 b) SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH																
Lp	Wyszczególnienie	Gościaradowska 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	Bat. Wiochy 11	KEN 21	Zoltana -Bałó komórk, garaże	Dembego-Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Wank-7A/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego BA - RII SBM	Biuro Spółdzielni	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 309,92	7 049 453,77	5 802 605,04	16 088 938,85	5 641 792,14	14 380 133,78	117 795,21	562 119,59	65 721,57	97 954,51	8 625,80	244 936,62	-	1 261 376,95	51 481 763,75
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 346 501,08	-	17 346 501,08
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 346 501,08	-	17 346 501,08
2.2	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	71 209,31	95 389,76	-	15 000,00	-	-	20 325,20	-	-	-	44 633,73	17 110 749,73	-	17 357 307,73
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	-inne / wyodrębnienie własności, korekty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	71 209,31	95 389,76	-	15 000,00	-	-	20 325,20	-	-	-	44 633,73	17 110 749,73	-	17 357 307,73
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	160 309,92	6 978 244,46	5 707 215,28	16 088 938,85	5 626 792,14	14 380 133,78	117 795,21	541 794,39	65 721,57	97 954,51	8 625,80	200 302,89	235 751,35	1 261 376,95	51 470 957,10
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	29 655,71	2 008 278,24	1 741 096,92	4 603 439,07	1 520 868,30	3 411 442,75	11 985,29	123 602,09	14 674,94	12 586,18	1 671,97	5 435,70	-	222 153,16	13 706 890,32
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,65	104 762,68	86 704,43	241 334,08	84 626,88	215 664,51	1 766,93	8 228,56	985,82	1 469,32	129,39	3 287,83	1 768,13	18 920,65	771 553,86
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	2 404,65	104 762,68	86 704,43	241 334,08	84 626,88	215 664,51	1 766,93	8 228,56	985,82	1 469,32	129,39	3 287,83	1 768,13	18 920,65	771 553,86
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	20 405,83	29 248,29	-	-	322,42	-	181,48	-	-	-	521,72	-	-	-
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	20 405,83	29 248,29	-	-	322,42	-	181,48	-	-	-	521,72	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	32 060,36	2 092 635,09	1 798 053,06	4 844 773,15	1 605 495,18	3 626 784,84	13 752,22	131 649,17	15 660,76	14 055,50	1 801,36	8 201,81	1 768,13	241 073,81	14 427 764,44
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	130 654,21	5 041 175,53	4 061 508,12	11 485 499,78	4 120 923,84	10 968 691,03	105 809,92	438 517,50	51 046,63	85 368,33	6 953,83	239 500,92	-	1 039 223,79	37 774 873,43
12.	Wartość netto - stan na 31.12	128 249,56	4 885 609,37	3 909 162,22	11 244 165,70	4 021 296,96	10 753 348,94	104 042,99	410 145,22	50 060,81	83 899,01	6 824,44	192 101,08	233 983,22	1 020 303,14	37 043 192,66

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

I.1.4 Urządzenia techniczne, maszyny, inne środki trwałe

TAB. 5 URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZyny, INNE ŚRODKI TRWAŁE BILANS poz. A II. 1 c)+e)											
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH											
Lp	Wyszczególnienie	Dźwigi KEN 21	Stacja telefon.	Kserokopiarka	Zestawy komputerowe	Dźwigi Dembego-Zaruby	Dźwigi Dembego 8	Pozostałe - małowartościowe i wyposażenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony, kamery	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	727 393,74	30 904,39	9 127,65	43 548,20	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	849 929,88	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	4 477,16	12 132,41	-	-	-	-	-	
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	16 609,57	
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	727 393,74	30 904,39	4 650,49	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	833 320,31	
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	727 393,74	17 365,17	5 329,75	40 589,34	10 331,06	8 881,00	6 083,84	7 628,61	823 602,51	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	3 090,44	930,10	1 075,95	-	-	-	1 366,00	6 462,49	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	3 090,44	930,10	1 075,95	-	-	-	1 366,00	6 462,49	
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	4 477,16	12 132,41	-	-	-	-	-	
9.	Umorzenie - przemieszczania wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	16 609,57	
10.	Umorzenie - stan na 31.12	727 393,74	20 455,61	1 782,69	29 532,88	10 331,06	8 881,00	6 083,84	8 994,61	813 455,43	
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	13 539,22	3 797,90	2 958,86	-	-	-	6 031,39	26 327,37	
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	10 448,78	2 867,80	1 882,91	-	-	-	4 665,39	19 864,88	

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2018 do 31.12.2018

I.1.5 Środki trwałe w budowie

TAB. 6 Środki trwałe w budowie - Inwestycje bud.mieszkalne BILANS poz. A II. 2.						
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH						
Lp	Wyszczególnienie	Mocydlowska	Relaksowa II	SIKORSKIEGO	DORYCKA	RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	283 273,34	18 936 281,58	-	8 084 684,56	27 304 239,48
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	229 395,20	96 782,68	9 123,32	5 309 153,70	5 644 454,90
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	229 395,20	96 782,68	9 123,32	5 309 153,70	5 644 454,90
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	19 033 064,26	-	8 990,87	19 042 055,13
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
3.4.	-inne - wyodrębnienie włas., przeniesienie	-	19 033 064,26	-	8 990,87	19 042 055,13
4.	Wartość - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-
5.	Wartość - stan 31.12	512 668,54	-	9 123,32	13 384 847,39	13 906 639,25

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.	-	-	-	51 087,12	51 087,12
2.	Zwiększenia wartości brutto :	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto :	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	51 087,12
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	-	-	-	-
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	51 087,12	51 087,12
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	-	-	-
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	51 087,12
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	-	-	-	-
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	-	-	-	-

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

I.2.

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE				
Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	18 369,36	-	121,31	18 248,05
Wartość (zł.)	10 043 226,07	-	162 244,65	9 880 981,42

I.3.

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

NIE WYSTĘPUJE

I.4.

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

NIE WYSTĘPUJE

I.5.

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

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

Członkowie spółdzielni - ilość	Osoby fizyczne	Osoby prawne	Razem:
	1302	4	1306

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

I.6. FUNDUSZ PODSTAWOWY, ZAPASOWY, REZERWOWY BILANS PASYWA poz. A

TAB. 8 STAN FUNDUSZY: PODSTAWOWY, ZAPASOWY, SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.:		A.I. FUNDUSZ PODSTAWOWY		A.II. FUNDUSZ ZASOBOWY		A.III. FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY	WYNIK NETTO	RAZEM
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANÝCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY			
1.	Wartość - stan na 01.01.	64 210 873,65	825 500,00	9 660 420,66	10 097 608,69	-	490 120,01	85 284 523,01
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	6 898 150,65	-	24 506,00	2 338 904,54	1 837 451,03	216 539,07	11 315 551,29
2.1.	- wpłaty na fundusze, rozliczenia	6 898 150,65	-	-	1 992 024,28	1 837 451,03		10 727 625,96
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.	-	-	24 506,00	346 880,26			371 386,26
2.3.	- wynik netto roku bieżącego	-	-	-	-		216 539,07	216 539,07
2.4.	- inne: zwrot wew.	-	-	-	-			-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	21 683 009,70	-	151 703,38	276 945,95	-	490 120,01	22 601 779,04
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia	20 913 948,54	-	53 125,98	-	-		20 967 074,52
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za r. ub.	-	-	-	-	-		-
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	767 117,00	-	98 577,40	276 945,95	-	490 120,01	490 120,01
3.4.	- inne	1 944,16	-	-	-	-		1 142 640,35
4.	Wartość - stan na 31.12.	49 426 014,60	825 500,00	9 533 223,28	12 159 567,28	1 837 451,03	216 539,07	73 998 295,26
		21 683 009,70						

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

TAB. 9 FUNDUSZE SPECJALNE		FUNDUSZ REMONTOWY	FUNDUSZ ZFŚS	INNE CELOWE	RAZEM:
Lp	Wyszczególnienie				
1.	Wartość - stan na 01.01.	4 539 797,29	5 887,08		4 545 684,37
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 007 461,43	20 135,83	-	2 027 597,26
2.1.	- odpis podstawowy	1 839 876,12	20 135,83		1 860 011,95
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	167 585,31			167 585,31
2.3.	- dodatkowe: zwroty/przekazania z Funduszy	-			-
2.4.	- inne	-			-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	1 917 163,92	26 022,91	-	1 943 186,83
3.1.	- wydatki	1 917 163,92	26 022,91		1 943 186,83
3.2.	- zwrot				-
3.3.	- inne z F. centralnego				-
4.	Wartość - stan na 31.12.	4 630 094,80	-	-	4 630 094,80

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

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

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1*	Bat. Włochy 11	KEN 21
1.	Wartość - stan na 01.01.	- 3 601,08	179 988,70	209 268,49	155 441,22	311 477,30	372 563,16	1 279 442,50	88 329,68	141 568,71
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	246 554,88	65 207,05	157 714,09	60 183,93	182 893,20	122 290,77	458 465,61	124 843,79	232 178,09
2.1.	- odpis podstawowy	239 848,08	62 877,48	104 904,44	57 882,72	182 893,20	119 661,96	449 095,57	107 587,20	193 506,24
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	6 706,80	2 329,57	52 809,65	2 301,21	-	2 628,81	9 370,04	17 256,59	38 671,85
2.3.	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr.									
2.4.	- inne									-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	115 362,94	41 390,58	247 822,67	7 045,10	349 459,70	145 003,21	155 111,95	85 340,02	243 776,59
3.1.	- wydatki remontowe	115 362,94	41 390,58	247 822,67	7 045,10	349 459,70	145 003,21	155 111,95	85 340,02	243 776,59
3.2.	- zwrot wew. poż. na F. Centralny/ F. zasobowy									
3.3.	- inne									
4.	Wartość - stan na 31.12.	127 590,86	203 805,17	119 159,91	218 580,05	144 910,80	349 850,72	1 582 796,16	127 833,45	129 970,21

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1, 1a	Dembego 8a	FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM:	FUNDUSZ CENTRALNY	OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE:
1.	Wartość - stan na 01.01.	346 065,34	178 689,11	280 582,81	11 145,24	84 533,71	-	3 645 494,89	894 302,40	4 539 797,29
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	139 299,37	96 763,41	40 118,85	15 797,39	49 204,98	15 946,02	2 007 461,43	-	2 007 461,43
2.1.	- odpis podstawowy	116 493,08	92 773,92	35 823,84	13 895,46	46 686,91	15 946,02	1 839 876,12		1 839 876,12
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	22 806,29	3 989,49	4 295,01	1 901,93	2 518,07	-	167 585,31		167 585,31
2.3.	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr									
2.4.	- inne									
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	355 049,42	40 619,47	30 200,09	31 823,04	68 913,81	245,33	1 917 163,92	-	1 917 163,92
3.1.	- wydatki remontowe	355 049,42	40 619,47	30 200,09	31 823,04	68 913,81	245,33	1 917 163,92		1 917 163,92
3.2.	- zwrot wew. poż. na F. Centralny									
3.3.	- inne									
4.	Wartość - stan na 31.12.	130 315,29	234 833,05	290 501,57	- 4 880,41	64 824,88	15 700,69	3 735 792,40	894 302,40	4 630 094,80

1.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

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

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowski a 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Batalionów Włochy 11	KEN 21
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	36 076,73	5 916,23	51 300,39	-70,72	-23 081,68	28 287,92	7 839,10	1 914,38	59 436,82
II a.	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 267 714,34	547 122,23	862 260,79	233 910,64	833 065,00	737 047,34	1 952 650,19	422 971,37	1 178 317,19
II b.	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 227 149,89	521 735,84	851 261,62	230 273,49	816 270,43	724 924,84	1 897 136,01	416 023,66	1 147 242,70
II.	WYNIKI GZM na 31.12.	40 564,45	25 386,39	10 999,17	3 637,15	16 794,57	12 122,50	55 514,18	6 947,71	31 074,49
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II	76 641,18	31 302,62	62 299,56	3 566,43	-6 287,11	40 410,42	63 353,28	8 862,09	90 511,31
IV a.	Przychody z pozostałej działalności	18 430,27	2 498,51	44 465,34	2 582,58	6 655,17	3 152,88	20 788,94	4 426,56	44 380,48
IV b.	Koszty z pozostałej działalności	6 847,68	-	50 159,61	-	2 970,45	-	0,00	0,00	9 198,77
IV c.	Wyniki Brutto / poz IV a - IV b/	11 582,59	2 498,51	-5 694,27	2 582,58	3 684,72	3 152,88	20 788,94	4 426,56	35 181,71
IV d.	PODATEK DOCHODOWY	505	278	7 783	428	776	599	3 496	706	6 210
IV.	WYNIKI NETTO na 31.12. / poz. IV c. - IV d./	11 077,59	2 220,51	-13 477,27	2 154,58	2 908,72	2 553,88	17 292,94	3 720,56	28 971,71

c.d.

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

Lp	Wyszczególnienie	Wanikowicz 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Wanik.7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1a	Dembego 8a	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNIA
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	12 797,51	-2 191,27	-240,43	-1 678,11	43 210,28	0,00	219 517,09	-8 644,35	134 872,74
II a.	Przychody z eksploatacji i utrzymania	889 241,38	385 208,52	581 781,75	142 568,02	774 366,43	260 979,36	11 069 204,55		11 069 204,55
II b.	Koszty eksploatacji i utrzymania	861 866,01	385 534,66	569 729,45	137 419,96	737 860,61	269 900,70	10 794 329,87		10 794 329,87
II.	WYNIKI GZM na 31.12.	27 375,37	-326,14	12 052,30	5 148,06	36 505,82	-8 921,34	274 874,68	0,00	274 874,68
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II	40 172,88	-2 517,41	11 811,81	3 469,95	79 716,10	-8 921,34	494 391,77	-8 644,35	409 747,42
IV a.	Przychody z pozostałej działalności	29 419,52	6 390,33	8 281,87	2 529,88	14 997,02	0,00	208 999,35	971 073,99	1 180 073,34
IV b.	Koszty z pozostałej działalności	3 872,60	0,00	343,31	0,00	1 611,61	135,00	75 139,03	831 777,24	906 916,27
IV c.	Wyniki Brutto / poz IV a - IV b/	25 546,92	6 390,33	7 938,56	2 529,88	13 385,41	-135,00	133 860,32	139 296,75	273 157,07
IV d.	PODATEK DOCHODOWY	3 439	317	1 508	374	2 101	0	28 520	28 098	56 618
IV.	WYNIKI NETTO na 31.12. / poz. IV c. - IV d./	22 107,92	6 073,33	6 430,56	2 155,88	11 284,41	-135,00	105 340,32	111 198,75	216 539,07

POZ. IV. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI przez WALNE ZGROMADZENIE

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 31.12.2018

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

sprawdzać podział wyników po 30.06.2018 r. WZ podział niedobory.

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	Bat. Włochy 11	KEN 21
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.		11 077,59	2 220,51	0,00	2 154,58	2 908,72	2 418,88	17 292,94	3 720,56	28 971,71
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		11 077,59	2 220,51		2 154,58		2 418,88	17 292,94	3 720,56	28 971,71
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM						2 908,72	135,00			
	-POKRYCIE z nadwyżek z l. ubiegłych				-13 477,27						
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%										

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSPLOATACJI /GZM/		40 564,45	25 386,39	10 999,17	3 637,15	16 794,57	12 122,50	55 514,18	6 947,71	31 074,49
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		40 564,45	25 386,39		3 637,15	16 794,57	12 122,50	55 514,18	6 947,71	31 074,49
2.2	- POKRYCIE NIEDOBORU GZM z WYNIKU NETTO				10 999,17						
2.3	- POKRYCIE NIEDOBORU GZM r. bieżący/l. ub.										

TAB. 11 c.d.

Lp	Wyszczególnienie		Wańkowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN 24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNI
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.		22 107,92	6 073,33	6 430,56	2 155,88	11 284,41	-135,00	105 340,32	111 198,75	216 539,07
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		22 107,92	3 556,06	6 190,07	477,77	11 284,41		111 473,00		111 473,00
1.2	- POKRYCIE NIEDOBORU GZM			2 517,27	240,49	1 678,11		-135,00	7 344,59		7 344,59
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU inwestycyjnego								-13 477,27	100 371,80	86 894,53
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND. ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%								0,00	10 826,95	10 826,95

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSPLOATACJI /GZM/		27 375,37	-326,14	12 052,30	5 148,06	36 505,82	-6 921,34	274 874,68	-	274 874,68
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO		27 375,37		12 052,30	5 148,06	36 505,82		273 122,99		273 122,99
2.2	- POKRYCIE NIEDOBORU GZM z WYNIKU NETTO								10 999,17		10 999,17
2.3	- POKRYCIE NIEDOBORU GZM r. bieżący/l. ub.			-326,14				-8 921,34	-9 247,48		-9 247,48

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2018

do 31.12.2018

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

NIE WYSTĘPUJE

I.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Odpisy aktualizujące należności				
	stan na 01.01.	zwiększenia	wykorzystanie	uznanie odpisów za zbędne	stan na 31.12.
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	71 286,42	36 082,96	35 795,02	3 443,75	68 130,61
Należności z tytułu kar umownych		736 140,00			736 140,00
RAZEM	71 286,42	772 222,96	35 795,02	3 443,75	804 270,61

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

w tys. zł

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności (od dnia bilansowego)				Razem:
	do 1 roku	powyżej 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2. Pozostałych jednostek	-	882,80	-	-	882,80
a) kredyty i pożyczki	-				-
..					-
i) inne /kaucje roboty budowl./		882,80			882,80

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./	147 519,17	172 623,01
Wyniki GZM - niedobór rok bieżący	30 067,13	9 247,48
Wyniki GZM - niedobór lata ub.	87 265,45	111 906,62
VAT do rozliczenia w następnym okresie	21 276,73	43 038,81
Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	8 909,86	8 430,10
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV./	1 340 907,35	696 902,67
Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący	41 090,97	284 122,16
Wynik GZM - nadwyżka lata ub.	259 965,91	246 779,36
VAT należny do rozliczenia: wkłady bud., roz.media	5 393,93	3 425,48
RMK-bierne koszty dostawy	1 034 456,54	162 575,67

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

w tys. zł

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

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

NIE WYSTĘPUJE



 podpis

Objaśnienia do rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

II. Objąsnienia 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 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	11 257 666,07	11 129 331,93
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 728 576,96	8 646 412,55
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	2 340 627,59	2 306 220,59
2.3	Przychody z pozostałej dział.gospodarczej zarządzanie wspólnotą,najem,dzierżawa/	188 461,52	176 698,79
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie -struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	11 257 666,07	11 129 331,93
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	11 257 666,07	11 129 331,93
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 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	- 275 354,44	- 24 580,91
1.1	-rozliczenia miedzyokresowe czynne /wzrost+,spadek-/	- 479,76	- 13 557,07
1.2	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/	- 284 122,16	- 41 090,97
1.3	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /niedobór+/	9 247,48	30 067,13

Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
2.	Koszt Wytworz. Produktów Koszt Wytworz. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych	952 068,64	857 738,32

II.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

NIE WYSTĘPUJE

II.3 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących wartość zapasów

NIE WYSTĘPUJE

II.4 Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym

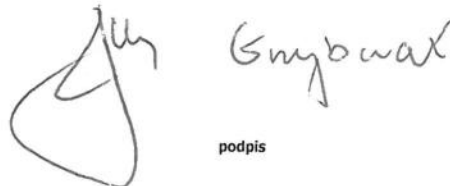
lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

NIE WYSTĘPUJE

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

W roku bieżącym nie wystąpił obowiązek tworzenia podatku odroczonego.

Lp	Wyszczególnienie	Dane za rok obrotowy
1.	Wynik finansowy brutto w RZiS -Zysk	273 157,07
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZiS)	64 161,42
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1-2	208 995,65
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	- 666 685,89
	Różnice:	- 666 685,89
	Kary umowne naliczona - nieotrzymana	- 755 140,00
	Media rozliczenie korekta przychodów	93 582,97
	Odsetki naliczone nieotrzymane	- 5 128,86
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	- 755 680,14
	Różnice przejściowe:	- 754 071,04
	odpis aktualizujący należności	- 36 082,96
	Wynagrodzenia wypłacone z lat. ub. wypłacone r.b	18 151,92
	odpis aktualizujący kara umowna	- 736 140,00
	Różnice trwałe:	- 1 609,10
	składka OC zarządu,	- 1 490,00
	Odsetki budżetowe	- 119,10
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1-3.2	297 990,00
5.	stawka podatku	19%
6.	PODATEK DOCHODOWY	56 618



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

Wyszczególnienie -wybrane pozycje		Rok
		2018
1.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	3 097 039,23
1.1	-usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne	112 241,33
1.2	-opłaty bankowe	25 236,31
1.3	-wywóz śmieci (zlec.gabaryty)	8 844,88
1.4	-konserwacja budynków	1 002 949,14
1.5	-opłaty pocztowe i telefoniczne	20 905,62
1.6	-usługi sprzątania	740 391,35
1.7	-ochrona budynków	1 186 470,60

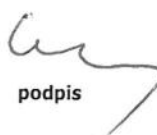
2.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	1 959 434,86
2.1	-ryczałty i podróże służbowe,	22 762,24
2.2	-ubezpieczenia majątku	90 090,00
2.3	-odpisy na fundusze remontowe	1 839 876,12
2.4	-bilety jednorazowe, m-czne	6 050,00
2.5	-inne,	656,50

3.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	834 893,61
3.1	-zwrot kosztów bud. z ubezpie., fund.prewenc,inne.	14 779,36
3.2	- kara umowna roboty bud.Dorycka	755 140,00
3.3	- zwrot kosztów przyłącza inwest.	45 232,66
3.4	-zwrot kosztów energii inw., remonty, dzierżawa -zaplecze	9 802,96
3.5	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.,	4 941,14
3.6	-opłaty za zaświadczenia, ksero,	2 227,22
3.7	-inne zaokrąg. VAT,czynsze	2 770,27

4.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	885 210,09
4.1	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	5 985,41
4.2	-koszt przyłącza energ.	45 232,66
4.3	-kary umowne -odpis aktualizujący, należności	786 299,61
4.4	-koszty energii inw.rem.,	7 521,21
4.5	-koszty opl.sądowe,komornicze, odpis aktualiz. należności	38 663,70
4.6	-poz. koszty,zaokrągl. VAT,inne	1 507,50

5.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	156 718,21
5.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	143 210,87
5.2	-odsetki naliczone od czynszów i wkładów -niewpłac.	12 320,14
5.3	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	1 177,34
5.4	-odsetki uzyskane , i inne	9,86

6.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	101,01
6.1	-odsetki zapłacone budżetowe	101,00
6.2	-opłaty, inne	0,01

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

Spółdzielnia realizuje zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Koszty poniesione w roku obrot. na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie: 5 644 454,90
w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZIS: 952 068,64

Środki trwałe w budowie - inwestycje mieszkaniowe spółdzielcze	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby				
	stan na 01.01.	zwiększenia	w tym: koszty finansowania	zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne	stan na 31.12.
Razem:	27 304 239,48	5 644 454,90	-	19 042 055,13	13 906 639,25
Relaksowa II - Kabaty	18 936 281,58	96 782,68		19 033 064,26	-
Drycka - Bielany	8 084 684,56	5 309 153,70		8 990,87	13 384 847,39
Sikorskiego		9 123,32		-	9 123,32
Moczyłowska	283 273,34	229 395,20		-	512 668,54

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

Wyszczególnienie	NAKŁADY	
	poniesione w roku obrotowym	planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	-	
2. Środki trwałe		
w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na koniec. w tym służące ochronie środowiska	5 644 454,90	8 500 000
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	

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

NIE WYSTĘPUJE

II.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

NIE WYSTĘPUJE

III. 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	1 734,64	1 592,02	142,62	
-na rachunkach bankowych	2 411 793,17	1 121 907,70	1 289 885,47	-
-lokaty terminowe	15 693 235,20	16 147 830,27	- 454 595,07	
Razem:	18 106 763,01	17 271 329,99	835 433,02	-

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	16
-pracownicy na stanowiskach robot.	-	-
-uczniowie		
-pracownicy na urloпах wychowaw., bezpłatnych		
Razem:	17	16

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	321 933
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	27 462

Wynagrodzenia płatne z zysku, nie występują.

IV.5 Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących
NIE WYSTĘPUJEIV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy
NIE WYSTĘPUJEV. **Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń**

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

NIE WYSTĘPUJE

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

NIE WYSTĘPUJE

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

NIE WYSTĘPUJE

V.4 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

NIE WYSTĘPUJE

VI. **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.

Warszawa, 28.03.2019 roku

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

mgr Renata Zwiolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybacz

Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018.

Działając na podstawie § 45 pkt 11 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

1. Dokonać podziału zysku netto za rok 2018 w wysokości **216 539,07 zł** (słownie: dwieście szesnaście tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych i siedem groszy) następująco:
 - a) **10 826,95 zł** (słownie: dziesięć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu.
 - b) **111 473,00 zł** (słownie: sto jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote) przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych osiedli, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **7 344,59 zł** (słownie: siedem tysięcy trzysta czterdzieści cztery złote i pięćdziesiąt dziewięć groszy) przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości.
 - d) **86 894,53 zł** (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt trzy grosze) przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

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

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi** za rok 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

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

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **V-ce Prezes Zarządu Pani Renacie Zwolak** za rok 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Działając na podstawie § 45 pkt 7 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określić najwyższą sumę zobowiązań jaką SBM „Merkury” może zaciągnąć w okresie od 01.07.2019 r. do 30.06.2020 r. na kwotę 63.000.000,00 zł (słownie sześćdziesiąt trzy miliony złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

**w sprawie: określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata
2020 - 2022.**

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

§ 1

Przyjąć kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2020 - 2022.

§ 2

Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2020 – 2022 stanowią
załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „MERKURY”
NA LATA 2020-2022

WSTĘP

Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie jest obowiązkiem określonym w art. 38 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 45 Statutu SBM „Merkury”. Określenie kierunków rozwoju na przyszłe okresy pozwala na skoncentrowanie działalności Spółdzielni na istotnych zadaniach, przygotowanie środków ich realizacji skutkujących poprawą organizacji i funkcjonowania Spółdzielni.

Realizacja kierunków rozwoju uchwalonych w latach poprzednich umożliwiła podniesienie stanu technicznego zasobów i utrzymanie dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni. Pomimo ciągłych zmian prawnych funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej jesteśmy w stanie dostosowywać organizację Spółdzielni do nowych uwarunkowań wykorzystując kompetencje zatrudnionych pracowników i firm stale współpracujących ze Spółdzielnią.

Proponowane kierunki rozwoju SBM „Merkury” zapewnią będą kontynuację uchwalanych wcześniej kierunków działania, oraz realizację nowych zadań wynikających z aktualnych potrzeb oraz uwarunkowań technicznych i rynkowych.

CELE SPÓŁDZIELNI

- I. Podstawowym kierunkiem działania Spółdzielni w latach 2020-2022 będzie utrzymanie i podwyższanie jakości obsługi zarządzanymi zasobami mieszkaniowymi. W sytuacji wzrostu płacy minimalnej i inflacyjnego rozwoju w sferze usług budowlanych, środkiem zabezpieczającym będzie racjonalne zarządzanie i optymalizacja kosztów eksploatacji poprzez:
 - 1) Prowadzenie prac remontowych przy zapewnieniu dostępu do fachowych i sprawdzonych usług remontowych.

Postępowania przetargowe prowadzone przez Spółdzielnię wskazują na roczny wzrost cen na poziomie ok. 10% - 15%. Spółdzielnia będzie podejmowała działania mające na celu utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym jednakże wzrost kosztów usług budowlanych wskazuje, iż obecny poziom odpisów na fundusze remontowe nie jest wystarczający i należy zakładać konieczność ich podnoszenia, tak aby sprostać realiom rynkowym.
 - 2) Rozwiązywanie problemów wynikających z przecieków na instalacjach zimnej i ciepłej wody.

Zła jakość wody dostarczanej centralnym wodociągiem miejskim powoduje nasilenie awarii instalacji zimnej i ciepłej wody szczególnie w budynkach: Batalionu Włochy 11, KEN 21, KEN 20A, Dembego 3 i 3A/Zaruby 6 i 6A i Dembego 8.

3) Utrzymanie budynków i otoczenia w dobrym stanie technicznym i estetycznym.
Planowane remonty elewacji budynków związane są m.in. ze wzrostem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego w Warszawie pyłami zawieszonymi i spalinami. W najbliższym czasie będziemy remontować elewacje budynków Polnej Róży 1 i Batalionu Włochy 11.

4) Rozwiązanie problemów z nieszczelnością zabezpieczeń przeciwwodnych na balkonach.
Nieszczelność zabezpieczeń przeciwwodnych na balkonach wynika m.in. z korozji obróbek blacharskich i odpływów z balkonów oraz nieodśnieżania balkonów/tarasów przez użytkowników lokali.

5) Ograniczenie zużycia energii elektrycznej.

W związku z rosnącymi kosztami energii elektrycznej Spółdzielnia będzie prowadziła działania w celu ograniczenia zużycia energii elektrycznej poprzez wymianę oświetlenia na LED oraz planuje przeprowadzić pilotażowy montaż instalacji odnawialnych źródeł energii na budynkach o największym jej zużyciu.

6) Ograniczenie wzrostu kosztów energii cieplnej poprzez modernizację węzłów cieplnych i kotłowni gazowych.

7) Optymalizacja kosztów ochrony fizycznej osiedli.

Rosnące koszty ochrony wynikające m.in. ze wzrostu płacy minimalnej stanowią również przesłankę aby w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię ograniczać ochronę fizyczną poprzez zastępowanie jej elektroniczną kontrolą dostępu.

8) Kształtowanie i wzmacnianie świadomości ekologicznej mieszkańców w zakresie ochrony środowiska poprzez m.in. efektywną gospodarkę odpadami.

II. Uwzględniając rosnące zainteresowanie dostawą tanich mieszkań dla członków rodzin naszych Spółdzielców oraz fakt, iż ponad połowa kosztów funkcjonowania Spółdzielni jest finansowana z działalności inwestycyjnej kluczowe jest utrzymanie inwestycyjnego charakteru Spółdzielni. W związku z powyższym w bieżącym roku Spółdzielnia zakupiła działkę gruntu pod budownictwo wielorodzinne przy ul. Sikorskiego na Mokotowie. Zakup tej nieruchomości umożliwi realizację inwestycji mieszkaniowej w latach 2020-2021.

Równocześnie będziemy również prowadzić rozpoznanie i analizę innych nieruchomości gruntowych w celu zakupu działki pod przyszłe inwestycje.

Warszawa, dnia 05.06.2019 r.

Zarząd SBM „Merkury”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolak
SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak



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

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

L dz. 489/2019

F. E. Michalski
do oświadczenia
Gajda

Warszawa, dnia 7 maja 2019 roku.

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa
„MERKURY”
Al. Komisji Edukacji Narodowej 24
02-797 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 19 listopada 2018 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „MERKURY” w Warszawie w dniach od 6 marca do 25 kwietnia 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2016 roku do 31.12.2017 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Sposób realizacji wniosków i zaleceń przekazanych przez podmioty uprawnione w wyniku przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.
2. **Organizacja Spółdzielni:**
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
3. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.**
4. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
5. **Działalność inwestycyjna:**
 - potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczanie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej lokali.
6. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
„MERKURY”
02-797 Warszawa, Al. KEN 24
WPŁYNĘŁO
2019-05-13
Ilość załączników
L. dz. 489/19
Podpis

- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
- 7. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- 8. Gospodarka finansowa:**
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień, wynikach przeglądu budynków i infrastruktury osiedlowej, a także wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót inwestycyjnych i remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „MERKURY” w Warszawie przestrzega przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w I kwartale 2017 roku obejmując całość jej działania w latach 2014 - 2015. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjny z dnia 10.03.2017 roku Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przekazał Spółdzielni ocenę z 4 wnioskami polustracyjnymi (vide str. 7 pr. lustracji), które zostały rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie, przyjęte do realizacji i w pełni zrealizowane. W badanym okresie oprócz w/w lustracji Spółdzielnia nie została poddana kontrolom podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługującym tym podmiotom uprawnień ustawowych.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała zmiany wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w związku ze zdarzeniami tego wymagającymi, a dane objęte tymi wpisami na dzień zakończenia lustracji były aktualne.
2. W latach 2016 – 2017 w Spółdzielni obowiązywał tekst jednolity Statutu, zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie postanowienia z dnia 17.08.2015 roku. W okresie objętym lustracją nie dokonywano zmian w Statucie Spółdzielni. W celu dostosowania statutu do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596), która weszła w życie z dniem 9.09.2017 roku - Walne Zgromadzenie (uchwałą nr 9/18 z dnia 11.06.2018 roku) zmieniło statut Spółdzielni, a zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd. W ramach analizy Statutu Spółdzielni stwierdzono występowanie następujących niezgodności jego zapisów z aktami wyższego rzędu:
 - Zapis § 48 o treści: „Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko ważne głosy oddane za i przeciw uchwale” jest niezgodny z art. 8³ ust.9 u.s.m., który stanowi, że: „Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej”.

- Zapis § 54 dotyczący zakresu działania Rady Nadzorczej w pkt 2 ppkt f) o treści „podejmowanie uchwał w sprawie funduszy celowych.” jest niezgodny z ustawą Prawo Spółdzielcze, art.78 § 2, który brzmi „Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie”.
- Zapis § 67 ust. 3 o treści „Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.” jest niezgodny z ustawą Prawo Spółdzielcze, art.78 § 2, który brzmi „Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie”.

W pozostałym zakresie Statut Spółdzielni obowiązujący w okresie objętym lustracją szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni, nie wykazuje niespójności i nie zawiera zapisów wewnętrznie sprzecznych, a także rozstrzygnięć odmiennych od przepisów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw. W treści statutu uwzględniono regulacje wynikające z delegacji ustawowych oraz ze zmiany przepisów ustawowych, a jego postanowienia uwzględniają uprawnienia, zastrzeżone w art. 38 Prawa spółdzielczego do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia oraz w art. 46, który określa kompetencje Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Merkury” posiada regulaminy i instrukcje, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej. Funkcjonujące w latach 2016 - 2017 akty wewnętrzne o charakterze regulaminowym oraz zasady, w oparciu o które Spółdzielnia prowadziła swoją działalność zapewniały kompleksowe uregulowanie wszystkich obszarów działalności Spółdzielni, w tym w zakresie:

- postępowania organów samorządowych,
- postępowania służb etatowych Spółdzielni,
- gospodarki Spółdzielni,
- stosunków między Spółdzielnią a jej członkami i innymi użytkownikami lokali.

Analiza aktów wewnętrznych wykazała, że § 3 „Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robót budowlanych i remontowych”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 19.09.2011 roku, który dotyczy powoływania Komisji Przetargowej narusza zasadę kompetencyjności poszczególnych organów Spółdzielni. Powyższy Regulamin został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2019 w dnia 15.04.2019 roku, w zakresie zapisów dotyczących sposobu powoływania komisji przetargowych, które zostały dostosowane do obowiązującego w Spółdzielni podziału kompetencji określonego w Statucie Spółdzielni.

Posiadany przez Spółdzielnię zbiór norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym jest kompletny, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. W związku z dokonanymi w 2017 roku zmianami ustawowymi oraz zmianami statutu organy Spółdzielni podjęły prace w celu aktualizacji posiadanych regulaminów (ostatnie nowelizacje zostały dokonane w 2018 roku), a prace te należy kontynuować, o czym świadczą odległe okresy uchwalenia niektórych z nich.

W badanym okresie zwołano 2 Walne Zgromadzenia Członków, przy czym na Walnym Zgromadzeniu w 2017 roku dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie:

- częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń,
- przebiegu i udokumentowania obrad tego organu; dokumentacja obrad Walnych Zgromadzeń spełniała wymogi formalno - porządkowe określone Statutem Spółdzielni.

W lustrowanym okresie Rada Nadzorcza jak również powołane Komisje działały w ramach swoich uprawnień. Posiedzenia plenarne, odbywały się z udziałem przedstawicieli Zarządu, co także pozostaje w zgodności z normami wewnętrznymi Spółdzielni. Podjęte uchwały w badanym okresie odpowiadały postanowieniom statutu Spółdzielni. Wszystkie Komisje przedkładały do Rady Nadzorczej sprawozdania ze swojej działalności przedstawiając wnioski w zakresie swoich kompetencji. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej, a dokumentacja jej pracy nie budzi zastrzeżeń (m.in. protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w badanym okresie, jak i podjęte uchwały posiadają kolejną numerację). Decyzje i uchwały Rady Nadzorczej, nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni i mieściły się w ramach kompetencji Rady Nadzorczej określonych postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie liczebnym zgodnym ze statutem Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń). Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, iż decyzje Zarządu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni. W badanym okresie na posiedzeniach Zarząd rozpatrywał między innymi następujące sprawy:

- organizacja Walnego Zgromadzenia Członków,
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe, windykacja należności,
- ocena realizacji przyjętych wniosków i uchwał przez Walne Zgromadzenie,
- sprawy organizacyjne,
- sprawy inwestycyjne,
- okresowe i roczne analizy wykonania zadań gospodarczo - finansowych,
- sprawy pracownicze, premiowanie, określenie wielkości wynagrodzeń, przyjmowanie nowych pracowników i zwalnianie,
- sprawy techniczne, eksploatacyjne, konserwacje bieżące zasobów i remonty.

Sprawozdania z rocznej działalności Zarządu w latach 2016 - 2017 przyjmowane były uchwałami przez Walne Zgromadzenia.

W Spółdzielni funkcjonuje 12 Rad Osiedli, a każda z nich prowadzi działalność w imieniu członków Spółdzielni na terenie gospodarczo wyodrębnionego Osiedla mieszkaniowego Spółdzielni i sprawuje nadzór nad działalnością Osiedla. W badanym okresie w dniach od 9 lutego do 18 marca 2017 roku przeprowadzone zostały w poszczególnych Osiedlach wybory do Rad Osiedli. Dokumentacja związana z funkcjonowaniem Rad Osiedli jest przechowywana w biurze Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, a struktura ta oraz wynikający z niej poziom zatrudnienia zapewniają warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. We wszystkich latach badanego okresu średnioroczna liczba zatrudnionych utrzymywała się na poziomie zaplanowanym, natomiast poniżej kwoty zaplanowanej utrzymywały się wydatki w ramach osobowego funduszu płac. Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni pracują na stanowiskach, które odpowiadają ich wykształceniu i kwalifikacjom oraz posiadają dodatkowe uprawnienia na stanowiskach, gdzie są one wymagane; specjaliści posiadają dokumenty potwierdzające uprawnienia. Organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określają stosowne unormowania wewnętrzne Spółdzielni; lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych uregulowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń. W lustrowanym okresie Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych w oparciu o postanowienia ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie tych danych, jak również w zakresie unormowań wynikających z Rozporządzenia z dnia 29 kwietnia 2004 roku w sprawie dokumentacji przetwarzania danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych. Jednakże z uwagi na zaistniałe zmiany w otoczeniu prawnym (ochrona informacji, RODO) wskazane jest zaktualizowanie „Regulaminu ochrony danych osobowych”. Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w przyjmowaniu i załatwianiu spraw wynikających ze skarg i wniosków składanych przez członków do organów Spółdzielni; w badanym okresie nie wpłynęła ani jedna skarga na członka Zarządu oraz innych pracowników Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni korzystali natomiast z możliwości spotkań z członkami Zarządu oraz spotkań z członkami Rady Nadzorczej w ramach ustalonych godzin przyjęć, podczas których poruszano nurtujące ich problemy dotyczące między innymi: spraw członkowskich, eksploatacyjnych, mieszkaniowych oraz finansowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Umożliwiło to bieżącą realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali); według stanu na 31.12.2017 roku Spółdzielnia zawarła notarialnie 1030 umów ustanowienia prawa odrębnej własności mieszkań, co stanowi ok. 74% ogółu mieszkań w jej zasobach.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Spółdzielnia zastosowała się do zmian wprowadzonych ustawą (art. 3 ust. 1–3) z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596) przyjmując w poczet członków z mocy tego prawa uprawnione osoby; zastrzeżenie budzi natomiast fakt, iż osoby które uzyskały członkostwo w wyniku zmian ustawowych nie zostały o tym poinformowane (vide str. 54 pr. lustracji). Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej i wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu na terenie Warszawy w Dzielnicach Ursynów, Włochy, Ochota, Targówek i Bielany. W świetle ustaleń lustracji:

1. W 2017 roku Spółdzielnia zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „RELAKSOWA II”, stanowiącej budynek mieszkalny, wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Dembego 8A i uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Z uwagi na opóźnienie w realizacji tej inwestycji Spółdzielnia naliczyła wykonawcy karę umowną w wysokości 302.014,91 zł. W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, że zostało sporządzonych dodatkowo 13 protokołów konieczności oraz przyjęto bez protokołów kosztorysy na roboty dodatkowe zewnętrzne, wewnętrzne oraz w branży teletechnicznej i elektrycznej, na które nie sporządzono aneksu, co jest niezgodne z § 12 ust. 1 zawartej z wykonawcą umowy nr 1/2016 z dnia 03.02.2016 roku. Powyższe zdarzenia zostały ujęte w pkt 2 Protokołu spisanego w dniu 29.12.2017 roku pomiędzy Spółdzielnią, a Generalnym Wykonawcą budowy. Protokół dotyczył rozliczenia wynagrodzenia dla Generalnego Wykonawcy. Powodem sporządzenia powyższego Protokołu był fakt wygaśnięcia w dniu 03.09.2017 roku umowy na realizację inwestycji. Protokół został podpisany przez Członków Zarządu i Dyrektora Zakładu Inwestycji oraz dwóch przedstawicieli Wykonawcy. Na okoliczność w/w ustaleń Zarząd Spółdzielni złożył pisemne oświadczenie, które stanowi załącznik nr 8 do protokołu lustracji.

2. W 2017 roku Spółdzielnia rozpoczęła realizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „DORYCKA”, stanowiącą budynek mieszkalny, wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Wrzeciono 47B.

3. Działalność inwestycyjna Spółdzielni miała wystarczające podstawy normatywne i organizacyjno-prawne w postaci postanowień Statutu, a także uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej na mocy których:
 - określone zostały założenia kierunkowe działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 - określone zostały normy wewnętrzne niezbędne do prowadzonego przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego; normy te są kompletne i poprawne merytorycznie,
 - ustalone zostały zasady organizacyjno – finansowe realizowanych przez Spółdzielnię zadań inwestycyjnych.
4. Inwestycje mieszkaniowe realizowane są na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym.
5. Poprawność przygotowania procesu inwestycyjnego zastrzeżeń nie budzi, a końcowym efektem tych prac było uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zadań inwestycyjnych.
6. Bezpośrednią obsługę działalności inwestycyjnej, wykonują pracownicy Spółdzielni zatrudnieni w Zakładzie Inwestycji i Eksploatacji, a nadzór inwestorski sprawowany był przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
7. Inwestycje mieszkaniowe finansowane są środkami przyszłych użytkowników, z którymi zawarto umowy o budowę.
8. Wykonawcy robót budowlano – montażowych wyłonieni zostali w procedurach przetargowych, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.
9. Ewidencja księgowa wybudowanych i realizowanych zadań – prowadzona w oparciu o Zakładowy Plan Kont - pozwala na ustalenie kosztów rodzajowych, wyodrębnienie kosztów pośrednich i bezpośrednich realizowanego zadania i rozliczenie poniesionych nakładów, a w przypadku inwestycji mieszkaniowej pozwala na ustalenie wartości początkowej lokali i miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i w należyтым stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stan elewacji zewnętrznych jak i klatek dla wskazanych w protokole budynków nie wymaga remontu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia stosowała regulacje zawarte w art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustalania indywidualnych stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości.
2. W latach 2016 – 2017 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowym generuje wynik dodatni, a w poszczególnych latach tego okresu wynosił on:
 - w 2016 roku - nadwyżka w wysokości – 211.921,49 zł,
 - 2017 roku - nadwyżka w wysokości – 11.023,84 zł.
3. W badanym okresie - z tytułu prowadzenia pozostałej działalności (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia

osiągnęła nadwyżki bilansowe netto (w 2016 roku – 188.929,43 zł., a w 2017 roku – 490.120,01 zł.). Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń.

4. Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki lokalami użytkowymi, gdyż nie posiada własnych lokali użytkowych.

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku kwota zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych w Spółdzielni wyniosła 182.240,15 zł., tj. 1,75% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. W badanym okresie stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w wymiarze bezwzględnym jak i procentowym wykazuje tendencję spadkową podobnie jak liczba użytkowników lokali zalegających z opłatami (vide tabela nr 8 - załącznik do pr. lustracji). Największy udział w tych zadłużeniach miały zaległości nie dłuższe od dwumiesięcznych. Zadłużenie lokali użytkowych przeznaczonych na usługi w wymiarze procentowym na koniec 2017 roku wyniosło 2,03% i było nieco wyższe niż w analogicznym okresie w 2016 roku (1,84%). We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych był znacznie niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na skuteczność podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych. Z okazanej dokumentacji wynika bowiem, iż Zarząd Spółdzielni realizował działania dyscyplinujące użytkowników lokali do bieżącego regulowania należności między innymi poprzez:

- bieżącą analizę sald i rozliczeń czynszowych,
- wysyłanie co miesiąc upomnień i ostatecznych wezwań do zapłaty,
- kierowania pozwów do sądu.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych oraz innych usług związanych z ich eksploatacją. Umowy zawarte z dostawcami tych usług zabezpieczają ochronę interesów Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu sprawności technicznej instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzania rocznych rzeczowo - finansowych planów remontów, które zatwierdziła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia odpowiadał wymogom Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku; zgodnie z § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 roku (Dz. U. Nr 120 poz. 1134), które weszło w życie z dniem 11.07.2003 roku, po wypełnieniu tomu dotychczas założonych książek niezbędnym będzie założenie nowych książek odpowiadających wymogom tego Rozporządzenia.

Źródłem finansowania działalności remontowej jest fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych, tworzony głównie z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawą tworzenia tego funduszu jest art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nakłady na remonty w poszczególnych latach objętych lustracją wyniosły:

- w 2016 roku – 2.223.971,52 zł,
- w 2017 roku – 1.498.690,63 zł.

Nakłady te zostały pokryte środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali oraz innych jego przychodów (vide tabela nr 10 – załącznik do pr. lustracji). Na koniec 2017 roku fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 4.539.797,29 zł.

Spółdzielnia posiada regulacje wewnętrzne określające zasady wyboru obcych wykonawców robót, a jest nim „Regulamin wyboru wykonawców: prac projektowych, robót budowlanych i remontowych w SBM „Merkury””. Wszystkie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały wykonane przez wykonawców obcych, wyłonionych w procedurach określonych tymi normami, na podstawie zawieranych z nimi umów o roboty remontowe. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

W badanym okresie rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację ustalającą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości:

- w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji finansowych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości,
- w gospodarce kasowej.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2016 – 2017 zostały sporządzone w terminie wymaganym ustawą o rachunkowości (art. 52 ust.1), zbadane i zarekomendowane przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń oraz złożone w Urzędzie Skarbowym i w Sądzie.

W latach 2016 – 2017 Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań wobec banków z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię rozliczeń z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

W świetle ustaleń lustracji w badanym okresie Spółdzielnia posiadała:

- wolne środki zdeponowane na rachunkach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody (vide tabela nr 13 – załącznik do pr. lustracji), które zasiły jej gospodarkę,
- odpowiednią zdolność finansową, która umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno - prawnym jak i wobec kontrahentów.

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

1. Dokonać niezbędnych zmian w Statucie Spółdzielni eliminujących wykazane w protokole lustracji niezgodności niektórych jego postanowień z przepisami Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zaktualizować „Regulamin ochrony danych osobowych”, a także kontynuować prace w celu zapewnienia pełnej zgodności niektórych norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym o odległych okresach uchwalenia z aktualnym porządkiem prawnym określonym Statutem Spółdzielni oraz aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa, a zwłaszcza przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego.
3. Ściśle przestrzegać zapisów zawartych umów w zakresie realizacji inwestycji budowlanych.

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. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.


PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

**Uchwała Nr /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 27.06.2019 r.**

w sprawie: zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” wraz z przyjęciem tekstu jednolitego.

Działając na podstawie § 45 pkt 5 Statutu SBM „Merkury”, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia dokonać nowelizacji postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” jak poniżej:

§ 1

1. § 5 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

3. Wybór prezydium Rady odbywa się w głosowaniu tajnym. Zgłoszony kandydat wyraża zgodę na kandydowanie na określoną funkcję. Po zyskaniu zgody, imię i nazwisko kandydata wpisuje się na kartę do głosowania wg wzoru (Zał. nr 1 do niniejszego Regulaminu). Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu. Członkiem prezydium Rady w danej funkcji zostaje kandydat z największą liczbą głosów. Przy równej liczbie głosów zarządza się kolejne, tajne głosowanie. Głosowania trwają, aż do wyboru kandydata na daną funkcję.

2. § 8 Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

1. Posiedzenia Rady (zwyczajne) zwołuje przewodniczący albo jego zastępca, nie rzadziej niż raz w miesiącu, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1.
2. Na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady posiedzenie Rady (nadzwyczajne) powinno zostać zwołane najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku, a porządek obrad powinien obejmować sprawy wymienione we wniosku.
3. O terminie i miejscu posiedzenia Rady jej członkowie oraz Zarząd powinni zostać powiadomieni w trybie, o którym mowa w § 9 ust. 2.

3. § 10 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

1. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście. Gości może zaprosić każdy członek Rady, po uzgodnieniu z prezydium.

4. § 13 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

2. Członek Rady nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie wyłącznie go dotyczącej.

5. § 14 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

3. Wybór członka Zarządu dokonywany jest na karcie do głosowania (Zał. Nr 2 do niniejszego Regulaminu), w osobnych głosowaniach na każdą z funkcji, spośród zgłoszonych kandydatów. Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” w kratce przy nazwisku jednego kandydata. Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.

6. Załącznik nr 1 do Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

Załącznik Nr 1
do Regulaminu działania Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze członka Rady Nadzorczej
na funkcję _____

Lp.	Imię i Nazwisko	ZA
1.		
2.		
3.		

UWAGA

Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” w kratce przy nazwisku jednego kandydata. Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.

7. Załącznik nr 2 do Regulaminu Rady Nadzorczej otrzymuje brzmienie:

Załącznik Nr 2
do Regulaminu działania Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze
na funkcję _____ Zarządu

Lp.	Imię i Nazwisko	ZA
1.		
2.		
3.		

UWAGA

Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” w kratce przy nazwisku jednego kandydata. Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.

8. Skreśla się Załącznik nr 3 do Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 2

Przyjąć tekst jednolity Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

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

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

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

§ 2.

Rada działa w oparciu o przepisy:

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

II. Zakres działania Rady Nadzorczej

§ 3.

1. Do zakresu działania Rady należy:

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

- j) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - l) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego,
 - m) zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
 - n) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - o) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - p) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - q) podejmowanie (w głosowaniu tajnym) uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych),
 - r) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.
- 3) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
 - 4) uchwalanie zasad ustalania opłat za lokale oraz korzystania z usług i urządzeń Spółdzielni;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, uczestniczenie w procesie lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 6) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Członkowie Rady zobowiązani są do zachowania w tajemnicy uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać tajemnicą handlową oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od podmiotów zewnętrznych, zawierających pisemne pouczenie o zachowaniu w tajemnicy.
 4. Członek Rady obowiązany jest przestrzegać przepisy ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133 z 1997 r., poz. 883) z późniejszymi zmianami, w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.
 5. Przebieg posiedzenia Rady nagrywany jest za pomocą urządzeń rejestrujących. Nagranie wykorzystywane jest do sporządzenia protokołu z posiedzenia oraz weryfikacji sprostowań i uzupełnień.

6. Nagranie z posiedzenia Rady przechowywane jest w siedzibie Spółdzielni. Nagranie kasowane jest w terminie 7 dni od dnia przyjęcia protokołu z posiedzenia. Na wniosek członka, Rada może przegłosować przedłużenie przechowywania nagrania z posiedzenia o 45 dni.
7. Za prawidłowe kasowanie nagrania z posiedzenia Rady odpowiada Zarząd.
8. Rada obowiązana jest do udzielenia wyczerpującej i szczegółowej odpowiedzi na skargi i wnioski członków Spółdzielni w terminach przewidzianych w Statucie.

III. Skład Rady Nadzorczej

§ 4.

Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, według zasad określonych w Statucie.

1. Rada składa się z liczby członków określonej w Statucie, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danego osiedla.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata.
3. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Przepis ten nie dotyczy sytuacji, gdy członek Rady zostanie odwołany przed upływem kadencji.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
5. W razie zrzeczenia się mandatu przez członka Rady lub odwołania go przed upływem kadencji, wybrany na jego miejsce członek Rady pełni funkcję do końca okresu kadencji poprzednika.
6. Członek Rady może zostać wybrany ponownie po upływie pierwszej kadencji. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Okres karencji do ponownego wyboru na członka Rady wynosi 3 lata.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu, z wyłączeniem sytuacji oddelegowania do Zarządu w wyniku uchwały Rady, o której mowa w § 16 niniejszego Regulaminu.
8. Członek Rady nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Zakaz wykonywania odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni dotyczy także bliskich członka Rady, przez których rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady.

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

§ 5.

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

§ 6.

1. Prezydium Rady odpowiedzialne jest za organizowanie prac Rady w zakresie:
 - 1) przygotowywania projektów planów prac Rady;
 - 2) przygotowywania projektów uchwał Rady;
 - 3) przygotowywania posiedzeń Rady;
 - 4) oceny materiałów przygotowanych przez Zarząd na posiedzenia Rady;

- 5) przygotowywania innych materiałów będących w planie posiedzenia Rady;
 - 6) wyznaczania terminów oraz porządków obrad Rady.
2. Prezydium Rady nie posiada prawa do podejmowania uchwał. Wypracowane przez siebie stanowisko prezydium wnosi pod obrady Rady.

§ 7.

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

IV. Organizacja pracy i tryb podejmowania uchwał

§ 8.

1. Posiedzenia Rady (zwyczajne) zwołuje przewodniczący albo jego zastępca, nie rzadziej niż raz w miesiącu, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1.
2. Na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady posiedzenie Rady (nadzwyczajne) powinno zostać zwołane najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku, a porządek obrad powinien obejmować sprawy wymienione we wniosku.
3. O terminie i miejscu posiedzenia Rady jej członkowie oraz Zarząd powinni zostać powiadomieni w trybie, o którym mowa w § 9 ust. 2.

§ 9.

1. Termin i porządek obrad posiedzenia Rady ustala prezydium, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

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

§ 10.

1. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście. Gości może zaprosić każdy członek Rady, po uzgodnieniu z prezydium.
2. Rada może zasięgać opinii rzeczoznawców.

§ 11.

1. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 2/3 członków Rady, w tym przewodniczącego albo jego zastępcy.
2. Każdy członek Rady dysponuje jednym głosem.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem:

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

1. Rada wyłania kandydatów na członków Zarządu w drodze konkursu.
2. Rada określa kryteria oceny kandydatów i tryb przeprowadzenia czynności konkursowych. Do przeprowadzenia konkursu Rada może powołać komisję konkursową spośród członków Rady oraz posiłkować się doradztwem zewnętrznej firmy rekrutacyjnej, która nie jest powiązana z członkami Rady oraz pracownikami Spółdzielni.

3. Wybór członka Zarządu dokonywany jest na karcie do głosowania (Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu), w osobnych głosowaniach na każdą z funkcji, spośród zgłoszonych kandydatów. Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” w kratce przy nazwisku jednego kandydata. Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.
4. Na członka Zarządu wybrany zostaje kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów ważnych, jednak nie mniej niż 50%. W przypadku, gdy I tura wyborów nie przyniesie rozstrzygnięcia, przewodniczący zarządza II turę wyborów. Na kartach wyborczych umieszczone zostają tylko dwa nazwiska kandydatów na daną funkcję, którzy w pierwszej turze otrzymali największą liczbę głosów. Przewodniczący zarządza także dodatkowe, tajne głosowanie w przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, przy czym na kartach wyborczych umieszcza się nazwiska tylko tych kandydatów.

§ 15.

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

§ 16.

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

V. Postanowienia końcowe

§ 17.

1. Członkowie Rady powinni przy wykonywaniu swych obowiązków dołożyć należytej staranności.
2. Członkowie Rady odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. Jeżeli szkodę, o której mowa w ust. 2, wyrządziło kilku członków Rady wspólnie, odpowiadają oni za szkodę solidarnie.
4. Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni, członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w jej posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu i wynosi:
 - 1) dla przewodniczącego Rady – 24%;
 - 2) dla zastępcy przewodniczącego Rady – 21%;
 - 3) dla sekretarza Rady – 21%;
 - 4) dla przewodniczących komisji Rady – 21%;
 - 5) dla pozostałych członków Rady – 18%;

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

§ 18.

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

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Załącznik Nr 1
do Regulaminu działania Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze członka Rady Nadzorczej
na funkcję _____

Lp.	Imię i Nazwisko	ZA
1.		
2.		
3.		

UWAGA

Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” w kratce przy nazwisku jednego kandydata. Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.

Załącznik Nr 2
do Regulaminu działania Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY”

Wzór karty do głosowania przy wyborze
na funkcję _____ Zarządu

Lp.	Imię i Nazwisko	ZA
1.		
2.		
3.		

UWAGA

Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” w kratce przy nazwisku jednego kandydata. Postawienie znaku „x” w więcej niż jednej kratce albo niepostawienie żadnego powoduje nieważność oddanego głosu.