

Materiały - **Walne** **Zgromadzenie** **2018**

REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
uchwalony przez Walne Zgromadzenie,
które odbyło się w dniach 30, 31 maja, 1, 3, 6, 7, 8, 9 czerwca 2016 r.

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
3. Statutu S.M. „Kolejarz”,
4. niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
 3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 10. uchwalanie zmian Statutu,
 11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
 14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
 15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
 16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,

17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniotawczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia.
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 3

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie mają prawo brać udział z głosem decydującym tylko osobiście. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Każdemu członkowi przysługuje tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA.

§ 4

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - a. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - b. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
3. O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
4. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków i organizacji wymienionych w ust. 3 co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na klatkach schodowych.

§ 5

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 6

Po dokonaniu wyboru Prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad. Zebranie może zmienić kolejność spraw porządku obrad.

§ 7

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Częstkową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie 3 – 5 osób do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzonego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
 - e) w przypadku głosowań tajnych, zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikom Spółdzielni obsługującym Walne Zgromadzenie.

§ 8

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że zebranie postanowi inaczej.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji.

- c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy
– jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 9

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każdy projekt uchwały poddany pod głosowanie danej części Walnego Zgromadzenia powinien mieć nadany numer, (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Projekt uchwały powinien również zawierać oznaczenie części Walnego Zgromadzenia, na którym został podjęty.

§ 10

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski zgłoszone w tej sprawie. Głosowane mogą być wyłącznie te wnioski do projektów uchwał, które wpłynęły do Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Wnioski idące najdalej są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. Na żądanie 1/5 członków obecnych na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Członek Spółdzielni oddaje głos w głosowaniu tajnym na następujących zasadach:
 - a) Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu lub członkom Rady Nadzorczej – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.
 - b) Głosowanie nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.

W przypadku zaznaczenia wybranej odpowiedzi znakiem innym niż X głos uważa się za ważny tylko i wyłącznie wówczas, gdy można stwierdzić, którą odpowiedź osoba głosująca wybrała.

Ważność oddanych głosów ocenia się w stosunku do poszczególnych nazwisk umieszczonych na karcie do głosowania, a nie do karty jako całości.

6. W przypadku głosowania tajnego:
1. Uprawniony do głosowania, po wypełnieniu karty zgodnie z § 13 ust. 8-10, wrzuca ją do zabezpieczonej urny znajdującej się u członków Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.
 2. Po otwarciu urny członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej umieszczają karty z oddanymi głosami w kopercie, a następnie zamykają ją w sposób

- uniemożliwiający jej otwarcie. Na kopercie umieszczają swoje podpisy zgodne z podpisem złożonym na „Karcie wzoru podpisu”.
3. Zabezpieczona koperta wraz z „Kartami wzorów podpisów” zostaje umieszczona w specjalnie do tego przygotowanej kasetce. Kasetka zostaje zamknięta kluczem który przechowuje pracownik Spółdzielni obsługujący Walne Zgromadzenie.
 4. Zarząd Spółdzielni w terminie 3 dni roboczych od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia zwołuje posiedzenie członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej powołanej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna jest zdolna do wykonywania czynności określonych niniejszym regulaminem w obecności minimum $\frac{3}{4}$ wszystkich członków Komisji. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna podczas wykonywania swoich czynności może zostać podzielona na mniejsze zespoły, których skład może być odmienny od składu Komisji cząstkowych powoływanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
 5. Do zadań osób uczestniczących w posiedzeniu należy:
 - a) Komisyjne wyjęcie kopert wraz z „Kartami wzorów podpisów” z kasetki.
 - b) sprawdzenie braku ingerencji osób trzecich w zabezpieczenia poszczególnych kopert
 - c) sprawdzenie zgodności podpisów złożonych na kopercie z podpisami na „Karcie wzoru podpisu”,
 - d) otwarcie kopert i przeliczenie głosów oddanych w głosowaniach tajnych,
 - e) sporządzenie protokołu odzwierciedlającego dokonane czynności.
 7. Wyniki głosowania zostaną podane do wiadomości w terminie 3 dni od dnia zakończenia zebrania (w rozumieniu § 20 niniejszego regulaminu), poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Zarządu, w poszczególnych Administracjach, oraz poprzez umieszczenie wyników na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 11

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni $\frac{2}{3}$ głosów,
 - d) dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni $\frac{3}{4}$ głosów.

§ 12

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

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

III. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

§ 13

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:

Osiedle Wzgórze Hetmańskie	- 4 osoby
Osiedle Ustronie	- 1 osoba
Osiedle Śródmieście	- 1 osoba
Osiedle Cukrowa	- 1 osoba
Osiedle Smolańska	- 1 osoba
Osiedle Mieszka I	- 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 30⁵ oraz 54² statutu.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełnili wymogi określone w ust. 4, sporządza Zarząd.
Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których nazwiska i imiona kandydatów, umieszczone są w kolejności alfabetycznej.
Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący stawia znak X przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie do głosowania zostały dodatkowo dopisane nazwiska lub nazwiska zostały skreślone,
 - 2) głosujący zaznaczył znakiem X na karcie do głosowania większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych do Rady Nadzorczej,
 - 3) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona.
13. Z listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w § 32 ust. 1 Statutu.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów jednakowej liczby głosów mandat przypada temu kandydatowi, który posiada niższy numer członkowski (dłuższy staż w Spółdzielni).

§ 14

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 15

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać członka ze składu Rady Nadzorczej większością 2/3 oddanych głosów.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 16

Postanowienia zawarte w §§ 13 - 15 mają odpowiednio zastosowanie przy wyborach delegatów, zastępców delegatów na zjazdy organizacji spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Regulaminem rozstrzyga Prezydium zebrania części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 18

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 19

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i projekty uchwał przegłosowane na danej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. W przypadku konieczności przeprowadzenia głosowania tajnego, jawny jest jedynie protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zawierający informację o ilości oddanych głosów. W celu zachowania zasady tajności odstępuje się od sporządzania projektu uchwały, co do której głosowanie przeprowadzanie jest w sposób tajny.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Zwolujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 5.
7. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium. Kolegium tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Do zadań Kolegium

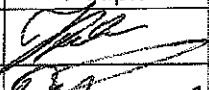
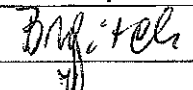
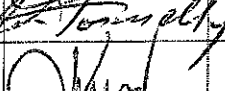
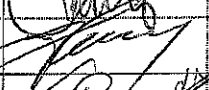
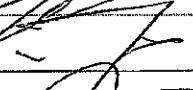
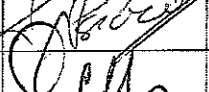
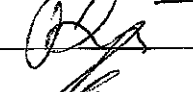
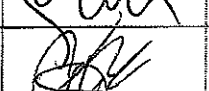
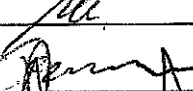
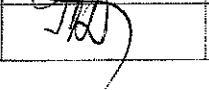
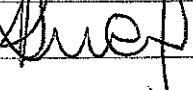
należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną częścią protokołu z Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte. Walne Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał i potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowień § 19).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 21

(Skreślony)

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Ustronie”	Janusz Kleban		Barbara Witek	
II	„Smolańska” i członk. oczek.	Wanda Formella		Krzysztof Karaśkiewicz	
III	„Śródmieście”	Jan Kurcz		Leszek Jaworowski	
IV	„Cukrowa”	Jan Kosiło		Tadeusz Polański	
V	„Wzgórze Hetmańskie I”	Krzysztof Pszczółkowski		Jan Walczak	
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”	Bożena Bachur		Zygmunt Sroczyński	
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”	Danuta Szymczak		Marek Czerniawski	
VIII	„Mieszka I”	Maria Dopiera		Ryszard Smogur	

Szczecin 15 czerwca 2016 r.

Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2017 r.

1. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2016 r.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności SM „Kolejarz” w 2016 r.
2. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM „Kolejarz” za 2016 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2016 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków polustracyjnych.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło wnioski polustracyjne tj.:
 1. *Stworzenie i wdrożenie „Polityki Bezpieczeństwa” dotyczącej dostosowania zasad działania spółdzielni do ustawy o ochronie danych osobowych – spółdzielnia podjęła działania zmierzające do dostosowania działań spółdzielni do ustawy o ochronie danych osobowych*
 2. *Dalsza kontynuacja działań w zakresie windykacji zadłużeń lokali użytkowych wobec spółdzielni – spółdzielnia kontynuuje działania w zakresie windykacji należności*
5. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2016 r.
Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Zarządu za 2016 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2016 r.
Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2016 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2017 – 2020.
Walne Zgromadzenie podczas głosowania tajnego wybrało 9 członków Rady Nadzorczej.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2016 r.
Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2016 r. Uchwała została zrealizowana.
9. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2018 r.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło kwotę 8 000 000,00 zł jako najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2018 r.

10. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa własności części nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Dunikowskiego 28 i ul. Dunikowskiego 30.

Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie prawa własności części nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Dunikowskiego 28 i ul. Dunikowskiego 30. Uchwała została podjęta, ale jej realizacja uzależniona jest od działań Urzędu Miasta.

11. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa własności lub zamiany nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Dunikowskiego.

Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie prawa własności lub zamiany nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Dunikowskiego. Uchwała została podjęta, ale jej realizacja uzależniona jest od działań Urzędu Miasta.

12. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lub zamianę części działki gruntu znajdującej się przy ul. Legnickiej w Szczecinie.

Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie lub zamianę części działki gruntu znajdującej się przy ul. Legnickiej. Uchwała została podjęta, ale jej realizacja uzależniona jest od działań Urzędu Miasta.

13. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie majątku stanowiącego lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu.

Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie majątku stanowiącego lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu. Uchwała została zrealizowana.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJAK"

mgr Mirosław Bajzer

Pkt. 4

Przyjęcie porządku
obrad

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

PDF Eraser Free

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Zebrania.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej własności w nowobudowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Ruskiej w Szczecinie.
8. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2017 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2017 r.
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2017 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2017 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.
16. Przedstawienie informacji o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji przeprowadzonej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.
17. Zamknięcie obrad.

Pkt. 6

Podjęcie uchwały w sprawie
wyrażenia zgody na
ustanowienie i odpłatne zbycie
prawa odrębnej własności
w nowobudowanym budynku
mieszkalnym wielorodzinnym
przy ul. Ruskiej w Szczecinie

**Uchwała nr 1/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej własności w nowobudowanym wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ul. Ruskiej w Szczecinie.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 5) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 5) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie wyraża zgodę na ustanawianie i odpłatne zbycie praw odrębnej własności w nowobudowanym wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ul. Ruskiej w Szczecinie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Do podjęcia uchwały konieczne jest uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia minimum 200 członków Spółdzielni.

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały nr 1/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej
własności w nowobudowanym wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy
ul. Ruskiej w Szczecinie.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 5) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 5) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie sprzedaż lokali mieszkalnych realizowanych w nowobudowanym budynku wielorodzinnym przy ul. Ruskiej wymaga zgody walnego zgromadzenia spółdzielni.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
SM „KOLEJARZ”

mgr Mirosław Walczak

Pkt. 7

Podjęcie uchwał w sprawie
wprowadzenia zmian do
Statutu Spółdzielni

**Uchwała nr 2/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie uchwalenia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 10) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 10) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

Treść statutu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

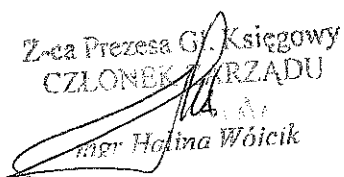
Barbara Szalkowska
radca prawny

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

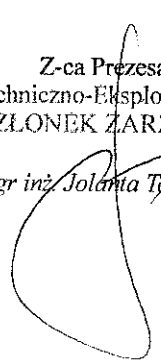
UZASADNIENIE
Do projektu Uchwały nr 2/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
w sprawie uchwalenia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze wprowadziła konieczność zmiany statutów spółdzielni stosownie do wymagań ww. ustawy. Zgodnie z art. 8 wspomnianej ustawy zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego zmian w statutach spółdzielni są zobowiązane dokonać w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia jej w życie.

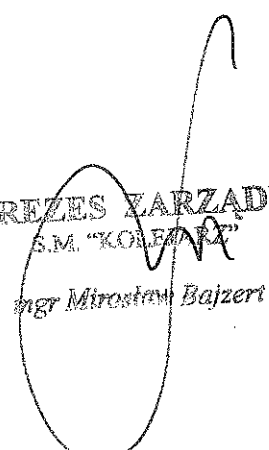
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”


mgr Mirosław Bajzert

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwiskiem Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 43 do 50

(skreślony)

Rozdział 4: Rady Osiedli

§ 51

1. Rada Osiedla jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkających lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego Osiedla.
2. Rada Osiedla składa się z 3 - 9 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców - w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkających na terenie danego osiedla.
3. Jeżeli na terenie tworzącym Osiedle działa więcej niż jedna część Walnego Zgromadzenia i odpowiadające jej Zebrania Mieszkańców, każdemu Zebraniu Mieszkańców - członków Spółdzielni przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla przy czym liczba mandatów przypadająca każdemu Zebraniu Mieszkańców w Radzie Osiedla powinna być proporcjonalna do liczby członków zamieszkających na terenie tego Osiedla.

4. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli oraz ilość mandatów przypadających w Radzie Osiedla każdemu Zebraniu Mieszkańców określa Rada Nadzorcza.

5. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata, przy czym początek kadencji rozpoczyna się od dnia wyboru danej Rady Osiedla a koniec kadencji następuje z dniem wyboru nowej Rady Osiedla.

6. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, oraz w miarę potrzeb: jednego lub dwóch jego zastępców i sekretarza. Może powoływać także stałe komisje Rady Osiedla.

7. Pierwsze zebranie Rady Osiedla, po jej wyborze w celu ukonstytuowania się, zwołuje Przewodniczący Zebrania Mieszkańców - członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia wyboru Rady. W przypadku, gdy na terenie Rady Osiedla działa kilka Zebrań Mieszkańców - członków Spółdzielni, pierwsze posiedzenie Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 52

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie.

2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:

- 1) zrzeczenia się mandatu,
- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) odwołania przez Zebranie Mieszkańców zwykłą większością głosów przed upływem okresu na jaki członek Rady Osiedla został wybrany,
- 4) zmiany przynależności do danego osiedla - Zebrania Mieszkańców,
- 5) utraty prawa do zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- 6) wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił - do końca jego kadencji - wstępuje osoba, która w wyborach do Rady Osiedla uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

§ 53

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla,
- 2) wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Osiedlu,
- 3) współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 4) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa,
- 5) inicjowanie pomocy i opieki społecznej, oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o rozłozczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 7) współpraca z radami osiedlowymi samorządu terytorialnego mieszkańców i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, społecznych i oświatowo-kulturalnych w osiedlu,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu o zmianę branży istniejących placówek usługowo - handlowych, oraz o lokalizację placówek nowych na terenach osiedli,
- 9) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z problemami Osiedli,
- 10) pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.

- 11) Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu i komisjach odbioru robót.

§ 54

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

§ 54¹

1. Zebranie Mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni zaliczeni przez Radę Nadzorczą do tej samej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z Zebrań Mieszkańców uczestniczy. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z prawem głosu tylko w jednym Zebraniu Mieszkańców.

§ 54²

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

- 1) wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
- 2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rad Osiedli,
- 3) wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców,
- 4) zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

§ 54³

1. Zebrania Mieszkańców zwołuje co najmniej Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno być również zwołane na żądanie 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla - w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

2. Zebranie Mieszkańców podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym za wyjątkiem wyjątków

§ 54¹

Tryb zwoływania Zebrania Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrania Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

1. Spółdzielnia prowadzi bezwyłącznie działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki (danej nieruchomości) w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni zawierające rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości o której mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielni mieszkaniowej łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Umożnienie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 45 ust. 5 Statutu.

§ 56

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 4) inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 57a

Pozycy i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją, utrzymaniem, a w części przekraczających te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozycy i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

- 11) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym użytkowego i garażu,
- 12) zawieranie umów o przeniesieniu własności lokali,
- 13) zawieranie umów najmu lokali
- 14) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
- 15) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
- 16) niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń, publikowanie na stronie internetowej i w telewizji kablowej
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest przedstawić podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informować o ich realizacji.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o Spółdzielni,
 - b) Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o Spółdzielni;

§ 45

1. Zarząd może udzielić - za zgodą Rady Nadzorczej - jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
3. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
5. Zarząd Spółdzielni nie ma prawa obciążania hipoteki nieruchomości kredytami, bądź dania pod zastaw, zamieszkania przez posiadaczy własnościowego prawa do lokalu bez ich zgody na piśmie.

§ 46

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiacyjnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47

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

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

3. Zespoły i Rady Programowe działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 42

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3: Zarząd

§ 43

1. Zarząd składa się z 3 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Rada Nadzorczą może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z uzasadnieniem decyzji i poinformować najbliższe Walne Zgromadzenie.

4. Członek Zarządu 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 bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnia wiąże umowy o dostawę robót i usług.

- Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą zawiera umowę o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.

6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

7. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu powinien być odwołany z funkcji członka Zarządu, powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska w Spółdzielni.

8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 6) zwolnienie Walnego Zgromadzenia,

- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

- 8) udzielanie pełnomocnictw,

- 9) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami społecznymi, społecznymi i gospodarczymi.

- 10) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

§ 53

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
2) fundusz udziałowy,
3) fundusz remontowy,

- 4) fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.

2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walne Zgromadzenie.

3. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego, Rada Nadzorczą na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

§ 59

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
2) fundusz udziałowy,
3) fundusz remontowy.

§ 60

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 61

W przypadku likwidacji spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni dokonywany jest między członków i byłych członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 63

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa taka zawiera w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 6) określenie następnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
 5. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
 6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 7. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 5 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
 8. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyбору dokonuje Spółdzielnia.
 9. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
 10. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 63a

Na piśmie żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na prawo odrębnej własności po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach

30) uchwalanie szczegółowych zasad dokonywania przydziału działek pod zabudowę domów dla poszczególnych członków,

31) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,

32) uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,

33) uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,

34) uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestających, zespołów doradczych i rad programowych

35) uchwalanie obowiązku naliczania odsetek za zwłokę w terminowym uiszczaniu opłat czynszowych, oraz ustalanie warunków na jakich Zarząd może dokonać odstępstw od ich egzekwowania.

36) wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

37) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,

38) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

39) uchwalanie regulaminu Zebrania Mieszkańców.

2. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądając księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.

2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady, zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia lub, w razie przeskoku z-co przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w rozumieniu § 30¹.

3. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być zwołane w trybie nadzwyczajnym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w ciągu 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku i przeprowadzone nie później niż w ciągu 7 dni od daty jego zwołania.

§ 39

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz zaproszeni goście i w miarę potrzeb członkowie Rad Osiedli.

§ 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 41

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, oraz inne komisje stałe lub czasowe.

2. Rada Nadzorcza może powołać również zespoły doradcze, Rady Programowe złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczy wybrana osoba ze składu Rady Nadzorczej.

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprzęgnięcia Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców;
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu;
- 10) ustalanie liczby członków poszczególnych rad osiedli;
- 11) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli;
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność;
- 13) uchwalanie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchwalenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia;
- 14) zwolnienie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni;
- 16) uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- 17) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 18) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawdziwości;
- 19) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
- 20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże;
- 21) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych;
- 22) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
- 23) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże;
- 24) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży;
- 25) uchwalanie zasad rozliczania finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu);
- 26) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
- 27) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań;
- 28) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię;
- 29) określenie lokali przeznaczonych do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców;

- mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedzialności członków;
- 2) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązane są do:
 - 1) spłacenia zobowiązań opisanych w ust. 1;
 - 2) wpłacenia różnicy między wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego przez poprzednika wkładu mieszkaniowego;
 - 3) w przypadku gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie wykazuje posiadania praw do wkładu mieszkaniowego wniesionego przez poprzednika, jest zobowiązana do wpłaty pełnego wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu.
- Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 64

1. Po ustatu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadało mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługujące roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 65

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługujące roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 65a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 64 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 65, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie

SAD BEJONOWY
18606740 CENTRUM W SZCZECINIE
ul. Wolności 4 GOSPODARCY
tel. 091 42 44 91 94 DOW. 600
w Szczecinie

Dr. Królowej Katarzyny Polskiej 31

- 595

- 57

- ## Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

১৩৩

568a

- 30

- ၆၆၆

- 34

۷۵۷

by
Quinn

- 43

637

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz"

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

zgłoszenie winno nastąpić większością głosów i winno być poparte nie mniej niż 10 głosami,
2) powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,

3) powinno zawierać pismną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że:

- nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- nie jest zadłużony wobec Spółdzielni
- nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe

5. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd.

6. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

8. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania głosowań przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 30^d

(skreślony)

§ 30^f

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków przyjętych na poprzednim Zgromadzeniu.

§ 30^g

1. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.

2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

1. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje wyłącznie członkowi Spółdzielni, którego uchwała dotyczy.

2. Orzeczenia sądu ustalające nieważność lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział 2: Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach

§ 58b

(skreślony)

§ 58c

ust. 1 i 2 skreślony

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas:

1) mogą oni dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską bądź;

2) muszą oni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa; w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym, z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie 15 miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.

4. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w zebraniach grup członkowskich, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługują mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

5. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 58c¹

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 58c²

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, razącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości lokali stosuje się odpowiednio, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 58c³

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17³, art. 17⁴, art. 17⁵, art. 17⁶, art. 17⁷ i art. 17⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Dział 11 a: Odrębna własność lokali:

২৩৩

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawiera w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) rodzaj własności gruntów na których użytkowany jest budynek,
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego umową,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia i potwierdzeni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłaty notarialnych, kosztów załatwienia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 8) określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje rozstrzeżenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspertyzową odrębną własnością lokalu”. Ekspertyzowa odrębna własność lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wnieślią częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabywca ekspertyzowy odrębnej własności lokalu obowiązany również wniesiony wkład budowlany lub jego część i stałe się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.
4. Przepisy ust. 11 stosuje się odpowiednio.
5. Umowa zbycia ekspertyzowy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
7. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wnieśliych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
8. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału z kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej. Umowa nie może być wypowiedziana po przejęciu przez członka nowowybudowanego lokalu, do którego ma być ustanowiona prawo odrębnej własności.
9. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia także prawo w chwili, gdyby ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest, przeszerzenie oznaczenie lokali.

5. Zwolnijący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowywujący się w okresie opisanym w ust. 4.
6. Na protokoł z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokoł z obrad Kolegium, które tworzą przewodniczący i sekretarzze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

5303

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium na składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują: treść podjętych uchwał oraz/ lub potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte.
2. Protokoły z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowienia § 30²).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

304

Wainie Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Wainiego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Wainie Zgromadzenie uchwał

 30^5

1. Małne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
 2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyrażenia takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
 3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:
 - 1) Osiedla Wzgórze Helmańskie - 4 osoby
 - 2) Osiedla Ustronie - 1 osoba
 - 3) Osiedla Śródmieście - 1 osoba
 - 4) Osiedla Cukrowe - 1 osoba
 - 5) Osiedla Smolańska - 1 osoba
 - 6) Osiedla Mieszka I - 1 osoba
 4. Do Rady Nadzorczej wchodzić osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
 5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
 6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Małnego Zgromadzenia lub na Zebraniu Osiedlowym Mieszkańców.
- Zgłoszenie kandydata:
- 1) powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków, a w przypadku zgłoszenia kandydatury na zebraniu osiedlowym mieszkańców

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

- 2) Inna Komisja w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokoły ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Przewodniczący Komisji danej części Walnego Zgromadzenia składają sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikowi Spółdzielni obsługującemu Walne Zgromadzenie.

§ 30

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
- b) głosowania bez dyskusji,
- c) zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców,
- e) zarządzenia przerwy.

6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 30¹

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 30²

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód osobowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokoły z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

- Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania
9. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
 10. skreślono.
 11. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
 12. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
 13. Dla osoby, na rzecz której już ustanowiono prawo odrębnej własności nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni. Członkostwo tych osób w Spółdzielni polega na zasadzie dobrowolności.
 14. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco przeciwny porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku może w trybie procesu zadać sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
 15. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygłasza spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Dział III Przyznawanie i zamiana lokali

§ 59

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art. 9, 10 i art. 13-15 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
 - 2) ust. 2 skreślony
 - 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu,
 - 4) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 70

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni według następujących zasad:
 - 1) w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału – w kolejności numerów tych umów,
 - 2) w przypadku braku zainteresowania członków Spółdzielni, o których mowa w pkt. 1), Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.
2. Członkom Spółdzielni, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które nie zostały dotąd zrealizowane Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

§ 71

Zarząd ustanawia spółdzielcze prawo do lokalu w trybie art. 9 i 11 oraz 17¹ – 17³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członków umieszczonych na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy lokali przyznawanych:

- 1) w związku z uzyskaniem prawa do lokalu, w trybie art. 13 – 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) na rzecz osób ubiegających się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą lub których wnioski o zamianę lokalu Spółdzielnia realizuje poprzez zaproszowanie członkom wymiany między sobą mieszkań,
- 3) na rzecz osób, które uzyskują prawo do lokalu w wyniku wygrania przetargu

§ 72

1. Przyznany lokal powinien być objęty w terminie wskazanym w umowie. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie objęcie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje, aż do wygaśnięcia prawa włączenia.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa ust. 1 oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.
3. Objęcie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Spółdzielnia powinna zorganizować kontrolę terminowego i prawidłowego obejmowania mieszkań.
5. Członek może dokonać odbioru lokalu przez swojego pełnomocnika, którego pisemne upoważnienie (pozwierzenie notarialne) winno być złożone najpóźniej w momencie dokonywania odbioru lokalu.

§ 72a

1. Zasady określone w paragrafie poprzedzającym stosuje się odpowiednio do mieszkań oddzielanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Mieszkania oddzielane przez Spółdzielnię będą przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 73

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę wszystkich rodzajów mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 74

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1) Uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
 - 2) umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 75

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1) Umocowanie dwóm (lub kilku) członkom spółdzielni bądź członkowi spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.
 - 2) Zaproszenie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
 2. Lista zamian obejmuje członków o których mowa w ust. 1 pkt. 3-4.
- W wyjątkowych sytuacjach (np. mieszkania o wysokim zadłużeniu, lub zajmowane przez uciążliwych lokatorów) – w ramach zamiany, Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu

Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 członków, obecnych podczas głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia, Zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, lub gdy nie poddano uchwały pod głosowanie.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni 2/3 głosów,
 - d) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów.
7. Uchwała o których mowa w ust. 6 uważa się za podjętą jeżeli za ich przyjęciem opowiedziało się wymagana większość członków ustalonej wg listy obecności.
8. Dodatkowym warunkiem ważności uchwały w sprawie zbycia nieruchomości jest, by na posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia było obecnych nie mniej niż 200 członków.

§ 28

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 29

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisje mandatowo-strukturalną w składzie 3 - 5 osób, do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
 - d) w przypadku głosowań tajnych zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
- 17) powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniotwórczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 24

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Zwołanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 1. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części,
 2. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
- O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
- Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty – podpisany przez co najmniej 10 członków.
- Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

mieszkalnego na czas określony – konieczny do zgromadzenia i wpłacenia środków finansowych na budowę lub budowlany – z osobą, która przekazuje swoje prawa do lokalu mieszkalnego posiadanego poza zasobami SM „Kolejarz”, która to umowa najmu będzie poprzedzała przyznanie:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- prawa odrębnej własności lokalu.

Na zastosowanie powyższego trybu i warunków najmu Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej i poinformować Radę Osiedla, na terenie działania której znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny.

§ 76

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali pozostających w dyspozycji samorządu terytorialnego, bądź innych dysponentów wymaga ich zgody.

§ 77

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów, oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

§ 78

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 79

Szczegółowe zasady ustanawiania i zmiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 80

(skreślony)

Dział IV: Używanie lokali i opłaty

§ 81

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie część lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 82

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

- 2) Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 - 3) Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
 - 3a) Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 4) Mieszkaciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących spółdzielni, które są przeznaczane do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 5) Koszty, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dzwignów osobowych, koszty doręczenia korespondencji osobom, które wskazywały adres do doręczeń inny niż lokali znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię, koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
 - 6) Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
 - 7) Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2, 3a i 4;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości
 - 8) Nadpłata w opłatach z jakiegokolwiek tytułu zostaje zaliczona w pierwszej kolejności na najstarsze zadanie z tytułu opłat, przy czym w pierwszej kolejności na koszty procesu (koszty sądowe, opłatę skarbową, koszty zażądania procesowego), koszty postępowania egzekucyjnego oraz odsetki.
- § 83¹

3. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w określonych częściach nieruchomości, dokonuje wyboru tej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczył.
4. O dokonany wybór, członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej niż dziesięć dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, a przypadku nie dokonania wyboru przez członka, o jego przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia rozstrzyga Zarząd, zawiadamiając zainteresowanego.
5. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
6. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie zastępuje więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Remizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeczona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu posiedzeniowego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewalacyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewalacyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.

7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów zgodnie z zasadami, o których mowa w treści statutu.

8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

9. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

10. Tryb zwalczania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:

- 1) członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 2) członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 3) przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

12. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.

13. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:

- 1) członkom Rady Osiedla 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 2) przewodniczącemu Rady Osiedla 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 3) jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.

14. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Osiedla wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.

15. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Rozdział 1: Walne Zgromadzenie

§ 22

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Jedno osiedle nie może należeć do różnych części Walnego Zgromadzenia.

gazmierzy, podzielników). Opłaty stałe i ryczałtowe za media według szczegółowych postanowień zawartych w odpowiednich regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,

3) w odniesieniu do opłaty za domofon – na jeden lokal,

4) w odniesieniu do opłaty za dźwigi:

- a) parter zwolnione z opłat,
- b) I piętro – 50% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
- c) II piętro i każde następne – 100% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
- d) pozostałe opłaty – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- e) w odniesieniu do opłaty za doręczenie korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

2. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członkowie obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych. W kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię zobowiązani są uczestniczyć tylko członkowie spółdzielni.

3. Za opłaty, o których mowa w § 83, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należących na okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

5. Opłaty, o których mowa w § 83 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 84

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział III. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 84a

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.

2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.

3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

4. (skreślony)

§ 85

1. Opłaty, o których mowa w § 83 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 83 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.

§ 85a

1. O zniżanie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub na drodze sądowej.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w odliczaczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

Dział V: Lokale użytkowe

§ 86

1. Przyznany członkowi – osobie fizycznej lub prawnej lokal użytkowy może być używany wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Osiedla. Zarząd nie udzieli zgody w przypadku gdyby wnioskowana działalność byłaby uciążliwa dla mieszkańców.

§ 87

(skreślony)

§ 88

(skreślony)

Dział VI: Garaże

§ 89

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wiecznym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Odrębna własność do lokalu nie przysługuje do garaży blaszanych.

§ 90

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.

2. Wniosek członków skierowany do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powoływać wniosek rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wyklącej ze stosunku członkowskiego Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
4. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkowskiego w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. W indywidualnych sprawach członków, od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, w przypadku gdy Spółdzielnia nie była zobowiązana do doręczenia członkowi uchwały na piśmie, albo gdy odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
10. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zażalenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym może być zastrakowana każda uchwała.

Dział III: Organy Spółdzielni

§ 21

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
 - 4) Rady Osiedli
 - 5) Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni
2. Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 43 ust. 3 Statutu.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2-4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 33 i 43 ust. 4 Statutu.
6. Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Osiedla jest Zebranie Osiedlowe Mieszkańców – członków Spółdzielni.

1. Jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal mieszkalny, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2. W wypadku gdy spółdzielca lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego z członków, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – prawo spółdzielcze oraz Statutu w zakresie uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

Rozdział 3 Wpisowe i udziały

§ 19

1. Wpisowe wynosi 300 zł (trzysta złotych) dla osób fizycznych i osób prawnych z wyjątkiem małżonka członka spółdzielni, który ubiega się o członkostwo, dla których wpisowe wynosi 150 zł, a udział 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych).

2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować 1 udział. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – ubiegający się o garaż lub lokal użytkowy – 3 udziały. Członek – osoba prawna – wnosi 5 udziałów. Powyższe zasady nie mają zastosowania do członków Spółdzielni będących małżonkami.

3. Członek Spółdzielni ubiegający się o kolejny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż jest obowiązany każdorazowo zadeklarować udziały w wysokości określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu, od każdego lokalu.

4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

5. W przypadku nabycia przez członka Spółdzielni kolejnego lokalu jest on obowiązany wpłacić zadeklarowane udziały do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia uzyskania przez niego prawa do lokalu.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.

8. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na zadanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

9. Zażądanie wypłaty udziałów winno być zgłoszone w formie pisemnej.

10. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej przez członka w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

Rozdział 4: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć z Spółdzielnią umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu.

3. Na pisemny wniosek zainteresowanych członków Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów §129 ust. 2 i 3.

§ 91

1. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.

2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek zobowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

§ 92

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zapewnić Radom Osiedlowym prawo wyrażania opinii w sprawie sposobu korzystania z garaży usytuowanych na terenie działania danej Rady Osiedla.

Dział VII: Najem lokali

§ 93

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne, również nie będące członkami Spółdzielni.

2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 94

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach przetargu kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.

3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

§ 95

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługują z tego tytułu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie tego lokalu na prawach spółdzielczych, chyba że spełniają one warunki określone w § 129 statutu.

Dział VIII: (§§ 96-103) - skrócone

Dział IX: Wkłady

§ 104

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

§ 105

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztami budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzonymi częściami kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokali) lub z innych środków.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku modernizacji budynku w rozumieniu ust. 3a, członek Spółdzielni któremu przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.
- 3a. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
4. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w ekspluatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 106

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajów kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 107

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu członka, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem pierwszej jego części. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany został prawidłowo powiadomiony o terminie i mimo to nie przybędzie – Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać opis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
6. Rada Nadzorcza może uchylić swoją uchwałę, jeżeli ustawy przyczyną wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni. W takim przypadku uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu uznaje się za niebyłą.

§ 17a

1. Osobie wykluczonej w związku z zaleganiem z zapłatą należności czynszowych, lub ze spłatą kredytu, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może – za jej zgodą – przywrócić członkostwo.
Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest:
 - złożenie stosownego wniosku zawierającego zgodę na uchylenie lub zmianę dotychczasowej uchwały w sprawie wykluczenia,
 - spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego, oraz egzekucyjnego,
 - terminowe opłacenie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.
2. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich po ustaniu przyczyn wykluczenia podejmuje Rada Nadzorcza. O sposobie załatwienia sprawy Rada Nadzorcza powołania zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, doręczając jej stosowną uchwałę. W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może przywrócić prawa członkowskie z pominięciem trzymiesięcznego okresu oczekiwania.
3. Uchwała odwołująca przywrócenia członkostwa musi zawierać uzasadnienie, oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, pod warunkiem złożenia go na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.
5. Jeżeli sprawa wykluczenia była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie – przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia zmieniającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym.
6. Osoba wykluczona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą albo Walne Zgromadzenie pozytywnie – zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

§ 18

1. Członek zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 18¹

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których ma być ustanowione prawa określone w § 104, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
- 2a. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Szczegółowy tryb rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział 1: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 103

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wartości rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań w szczególności z budową, o których mowa w § 63 ust. 1 statutu, w tym z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 83 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

(skreślony)

§ 109

§ 110

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

- 9) uchyła się od podpisania w wyznaczonym terminie aktu notarialnego umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zgodnie z zawartą umową przedwstępną.
- 10) nie udostępni lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji remontu.

§ 16

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności:
 - 1) gdy członek nie wpłacił w terminie wpisanego, udziału lub wymaganego wkładu,
 - 2) gdy członek długotrwale zalega z zapłatą należności za korzystanie z lokalu,
 - 3) gdy członek utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 4) gdy członek samowolnie zmienia sposób wykorzystywania lokalu użytkowego na uciążliwy dla mieszkańców,
 - 5) gdy członek samowolnie dokonuje przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem lokali użytkowych lub garażu,
 - 6) gdy członek nie przejął własności domu jednorodzinnego (lokalu w innym domu) w terminie wyznaczonym przez Zarząd,
 - 7) gdy członek przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.
 - 8) gdy członek dokonał zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności i nie ma przydzielonego innego lokalu w zasobach Spółdzielni. Wykreślenie podlega także współmałżonkowi, który był przyjęty w poczet członków Spółdzielni na skutek spełnienia warunków określonych w § 6 ust. 4 pkt. 3 Statutu.
 - 9) gdy członek wynajmuje cały lub część lokalu użytkowego lub garażu lub oddaje w bezpłatne używanie i nie zawiadamia o ilości osób korzystających z jego lokalu, a ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 10) gdy członek oczekujący na mieszkanie trzykrotnie odmówił przyjęcia lokalu, który zaproponowała mu Spółdzielnia.

§ 17

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
- 2a. Organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:

2. W przypadku braku uprawnionych osób bliskich oraz wygaśnięcia roszczeń o przywrócenie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wniesić wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

Ust. 4, 5, 6 i 7 skreślony

Rozdział 2: Zwrot wkładu budowlanego

§ 111

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo wniesioną część tego wkładu.

§ 112

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wniesić wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 111 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (zwanej dalej „ekspektywą” odrębnej własności lokalu). Ekspektywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przetrwa na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczną z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.
4. Umowa zawarcia ekspektywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 113

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Wartość rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opóźnienia lokalu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

- 14) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, zwłaszcza w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne użytkowanie innym osobom.
- 15) podpisać w wyznaczonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu, niezwłocznie po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni.
- 16) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Rozdział 2: Ustanie członkostwa

§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania (likwidacji),
- 5) rezygnacji członka w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielnia okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa poprzez wykluczenie, wykreślenie ze Spółdzielni albo podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 15

Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnie lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
- 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkowników innych lokali,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) uporczywie uchyla się od wykonania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
- 7) uporczywie narusza spókoj i porządek w miejscu zamieszkania,
- 8) uchyla się od zawarcia umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

§ 114

1. W okresie przejściowym członek ubiegający się o prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnoszą wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności, bez konieczności uzupełniania tego wkładu na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej – o ustanowienie odrębnej własności.
2. Pod pojęciem okresu przejściowego należy rozumieć okres od dnia wejścia w życie ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia, w którym po dopełnieniu czynności i wymagan formalnych przez spółdzielnię będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnoszą wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujący w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Dział IX. Przeniesienie własności lokali.

Rozdział 1 skreślony

§ 115

(skreślony)

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu wraz z piwnicą jako pomieszczenia przynależnego do lokalu.

§ 116

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 83 Statutu,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a w szczególności odpowiedzialności części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

- 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat; obowiązek wyrażenia zgody na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 16) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w tej pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z ilustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.

§ 11

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działalności,
- 3) wnieść wkładowe i zadeklarowane udziały
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że nie ubiega się o przydział lokalu gdyż jest współmałżonkiem członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 7) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziałów,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, a także niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i zużycia ciepła, jak również umożliwić kontrolę plomb i odczyty wskazań tych urządzeń.
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego, oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z lokalu.
- 13) zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat.

3. Spłaty o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Dopuszcza się możliwość ratowej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

§ 117

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ulamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 83 Statutu związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedzialnej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ulamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 116 ust. 2.
3. Dopuszcza się możliwość ratowej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

Dział X: Skutki ustania członkostwa

Rozdział 1: Wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu

§ 118

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzią, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – po rozwodzie lub uwięzieniu małżeństwa - w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 64 ust. 1 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje: dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w § 65 ust. 1 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami

4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 3 członek ma prawo do użytkowania lokalu odrębnej własności lokalu odczytanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie podpisze umowę o ustanowienie tego prawa.
 5. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 3 członek ma prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie podpisze umowę o budowę lokalu.
 6. O możliwości i terminie zawarcia umów, o których mowa w ust. 4 i 5 członek powiadamiany jest pisemnie.
 7. Po bezskutecznym wyczerpaniu trybu przyznania prawa do lokalu członkom oczekującym określonego w ust. 4 i 5, Spółdzielnia oferuje te prawa do lokali innym osobom spoza spółdzielni w trybie przetargu nieograniczonego.
- Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz zgłaszania ich rozpatrzenia,
 - 3) prawo do udziału w głosach decydującym w tej części obrad Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwolnienia Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Statucie,
 - 6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
 - 7) prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami z Iustacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, oraz fakturami i umowami zawieranymi z osobami trzecimi i otrzymywania odpłatnie ich odpisów. Wysokość opłat za odpisy ustala Zarząd,
 - 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał określonych w Statucie,
 - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,
 - 11) prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
 - 12) prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (w tym piwniczym), odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
 - 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
 - 14) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

o budowę lokalu przy czym małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.

5. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy od chwili śmierci członka, w innych wypadkach w terminie 3 miesięcy od chwili ustania członkostwa, deklaracji członkowskiej i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

6. W razie gdy spółdzielcze prawo do lokalu wygasło na skutek nie złożenia w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej przez pozostającego przy życiu małżonka, termin ten wynosi 3 miesiące i biegnie od chwili wygaśnięcia prawa.

7. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Rozdział 2: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 119

(skreślony)

§ 120

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności odziedziczonego lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 121

(skreślony)

§ 122

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzi, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział 3: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu.

§ 123

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w przypadkach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 124

Po wygaśnięciu praw do lokalu użytkowego i garażu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzi, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 124¹

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez

2) osobie, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 1997 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymogom Statutu, chyba że roszczenie powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyną, która spowodowała wykluczenie dotyczy tej osoby,

3) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni, chyba, że istnieją przesłanki do wykluczenia małżonka ze Spółdzielni,

4) osobie, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.

5) nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ust. 3.

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 5 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

O decyzji Zarządu należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7a

1. Spółdzielnia prowadzi komputerowy rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, zawierający ich nazwę i siedzibę.

1a. Spółdzielnia prowadzi również dodatkowy rejestr członków w formie pisemnej.

2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość zadeklarowanych i wniesionych przez członka udziałów, wysokość wniesionych przez niego wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także zawiera kwoty zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni, z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych, jak również kwoty zadłużenia członka z innych tytułów, wynikających ze zobowiązań łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości – niezwłocznie wykreślana.

3. Członkowie Spółdzielni wraz z małżonkami mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 8

(skreślony)

§ 9

1. Przed przyjęciem w poczet członków na podstawie § 6 ust. 4 pkt 1 i 6 niniejszego Statutu, Spółdzielnia zawiera umowy określające warunki gromadzenia wkładów mieszkaniowych bądź budowlanych względnie zaliczki na te wkłady.

2. Liczba członków przynimanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z oczyszczenia.

3. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

Spółdzielnie zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 64 § 65 i § 65a statutu.

- Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 65a, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opóźnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
- Planaszerstwo w nabywcu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
- W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
- Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
- W przypadku nie zgłoszenia się członków, o których mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia może, do lokali o których mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny – odrębną własność lokalu, w drodze przetargu nieograniczonego.
- O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 4 i 5 przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
- Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 83 statutu.

§ 125

- W razie wygaśnięcia prawa do lokalu biernu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługują po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziałów i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 108 Statutu,
 - w przypadkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - zwrot udziałów i wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 113 Statutu.
- W razie ustania członkowską przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu biernu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkowską, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

§ 126

- Bożyczenie z byłem członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:
- z tytułu udziałów - na dzień ustania członkowską,
 - z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu - na dzień ustania członkowską,
 - z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia prawa,
 - z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkowską.

§ 127

- Wypłata kwot należnych biernu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcem członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
- z tytułu udziałów - zgodnie z § 19 ust. 9 Statutu,

- Członkowie Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
- Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- Osoba fizyczna lub prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba fizyczna), bądź o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - ubiega się o członkowską w związku z nabywaniem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok,
 - uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu obciążonego w drodze przetargu,
 - ubiega się o członkowską w związku z nabywaniem ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
- Prawa i obowiązki osoby ubiegającej się o członkowską lub małżonki jej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 7

- Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymogów Statutu.
- Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
- Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL oraz zobowiązania do uiszczenia wpisowego i udziałów w terminie 7 dni. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy czy garaż ubiega się oraz dane dotyczące wkładów.
- Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
- W formie pisemnej deklaracji się także dalsze udziały jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
- W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą mając na uwadze, możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków oczekujących w ramach programu budownictwa mieszkaniowego.
- Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
- Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - osobie, która jest właścicielem lokalu, lub nabyła odrębną własność lokalu bądź ekspektatywę odrębnej własności lokalu, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 3) z tytułu wkładu budowlanego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 4) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu obciążonego hipoteką - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty sprzedaży prawa przez Spółdzielnię w trybie przetargu,
 - 5) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – zgodnie z zawartą umową.
2. Roszczenie o wypłatę:
 - 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - 2) o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagane z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
 3. Spółdzielnia potrąca:
 - 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
 - 2) z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej -

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 123

(skreślony)

§ 129

1. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który ponosił w pełni koszty budowy tego lokalu, albo poniesił je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza, oraz zależenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej, obciążają członka spółdzielni.

§ 130

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem, stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.
2. W przypadku niezgodności postanowień statutu z ustawami wymienionymi w ust. 1, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 131

1. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

- znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali mieszkalnych przeznaczonych.
3. Spółdzielnia buduje również lokale mieszkalne przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeznaczone wyłącznie na potrzeby osób fizycznych, które członkom spółdzielni przydziela na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu a innym osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni – wynajmuje.
4. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność.

Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

5. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1, 2 i 3 Spółdzielnia:

- a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste
 - b) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - c) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
6. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
 7. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 i 6 jest Walne Zgromadzenie.

8. skreślono.

9. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.

10. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

11. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

12. skreślono.

13. Organem uprawnionym do podejmowania uchwały o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie.

§ 4'

1. Spółdzielnia posiada własną sieć telewizji kablowej, która zbudowana została z wpłat dokonanych przez indywidualnych członków Spółdzielni.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa uprawnienia członków Spółdzielni we współwłasności urządzeń sieci telewizji kablowej. Z udziału we współwłasności wyłącza się jednego ze współwłaścicieli (członków) zamieszkujących we wspólnym lokalu oraz osoby prawne. Uchwała wyłącza również budynki mieszkalne bądź lokale według adresów, w których zamieszkujący członkowie lub inni użytkownicy, najemcy nie uczestniczyli w finansowaniu urządzeń i budowy sieci telewizji kablowej.

§ 5

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Dział II: Członkowie

Rozdział I: Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

2. Do czasu wejścia w życie statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.
3. W przypadku niezgodności postanowień dotychczasowego statutu z powyższymi obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Zasady wyboru do organów Spółdzielni, określone w niniejszym statucie, obowiązują od wyborów na pierwszą kadencję po zarejestrowaniu statutu.

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu dokonanego w dniu 12 marca 2002 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/6890/01/126 KRS 66138) wraz ze zmianami dokonanymi w dniach: 03-10-2002 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/2007/02/295), 17-06-2004 (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/4769/04/538), 18-05-2006 (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/3210/06/754), 19-07-2006 (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/6173/06/995), 20-02-2007 (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/878/07/385), 08-03-2010 (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/14485/09/295), 24-08-2011 (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/9610/11/570), 08-01-2013 (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/15319/12/602), 13-09-2013 (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/12695/13/659), 06-11-2015 (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/11927/15/452), 07-12-2016 (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/14465/16/645).

21-02-2017

Sędzią
Sędzią
Sędzią

PDF Eraser Free

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ „KOLEJARZ” w Szczecinie

SĄD REJONOWY
Dzielnica Stare Miasto
XIII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Kłobucka 100, 70-485 Szczecin

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Ustawa z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

Dział I: Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” zlokalizowane są w następujących osiedlach spółdzielczych:
 - o „Wzgórze Heimańskie”
 - o „Ustronie”
 - o „Śródmieście”
 - o „Cukrowa”
 - o „Smolańska”
 - o „Mieszka I”.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, niniejszego statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, przystępując do tych organizacji dla realizacji celów statutowych za zgodą Walnego Zgromadzenia.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu i wielostanowiskowych garaży a także udziałowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych.
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLEJARZ”
w Szczecinie**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Ustawa z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1560 z późn. zm.), ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).

Dział I: Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” zlokalizowane są w następujących osiedlach spółdzielczych:
 - 3.1. „Wzgórze Hetmańskie”
 - 3.2. „Ustronie”
 - 3.3. „Śródmieście”
 - 3.4. „Cukrowa”
 - 3.5. „Smolańska”
 - 3.6. „Mieszka I”.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, niniejszego statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych za zgodą Walnego Zgromadzenia.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 2.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
 - 2.3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 2.4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 3.1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3.2. prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3.3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 i 4 jest Walne Zgromadzenie.
6. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.
7. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
8. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

§ 5

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Dział II: Członkowie

Rozdział I: Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą

wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej jednakże nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
7. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 1.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 1.7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepisy ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL.
5. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym. W formie pisemnej dokonuje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
10. O decyzji Zarządu należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
11. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi komputerowy rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, zawierający ich nazwę i siedzibę.
2. Spółdzielnia prowadzi również dodatkowo rejestr członków w formie pisemnej.
3. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość wniesionych przez członka wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków lub datę powstania członkostwa, datę ustania członkostwa, a także zawiera kwoty zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni, z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych, jak również zawiera kwoty zadłużenia członka z innych tytułów, wynikających ze zobowiązań łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości – niezwłocznie wykreślana.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 2.1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2.2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
 - 2.3. prawo do udziału z głosem decydującym w tej części obrad Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy osobiście lub przez pełnomocnika, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 2.4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2.5. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Statucie,
 - 2.6. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
 - 2.7. prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami z lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, oraz fakturami i umowami zawieranymi z osobami trzecimi i otrzymywania odpłatnie ich odpisów. Wysokość opłat za odpisy ustala Zarząd,
 - 2.8. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,

- 2.9. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 2.10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,
- 2.11. prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.12. prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (w tym piwnicznym), odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.13. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
- 2.14. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 2.15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2.16. prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w tej części Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.

§ 10

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu,
6. dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
8. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
9. utrzymać swój lokal w należytym stanie,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, a także niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych

dotyczących zużycia wody i zużycia ciepła, jak również umożliwić kontrolę plomb i odczyty wskazań tych urządzeń.

11. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego, oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z lokalu,
12. zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat.
13. uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, zwłaszcza w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie innym osobom,
14. podpisać w wyznaczonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu, niezwłocznie po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni.
15. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Rozdział II: Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 1.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.6. rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 12

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
4. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. W indywidualnych sprawach członków, od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, w przypadku gdy Spółdzielnia nie była zobowiązana do doręczenia członkowi uchwały na piśmie, albo gdy odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym może być zaskarżona każda uchwała.

Dział III: Organy Spółdzielni

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza
 - 1.3. Zarząd
 - 1.4. Rady Osiedli
 - 1.5. Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.
2. Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 Statutu.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2-1.4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

5. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 33 i 42 ust. 4 Statutu.
6. Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Osiedla jest Zebranie Osiedłowe Mieszkańców – członków Spółdzielni.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów zgodnie z zasadami, o których mowa w treści statutu.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
9. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
10. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.2. członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.3. przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
12. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
13. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - 13.1. członkom Rady Osiedla 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 13.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 13.3. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
14. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Osiedla wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.
15. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Rozdział I: Walne Zgromadzenie

§ 15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru tej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczyć. O dokonanym wyborze, członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej na dziesięć dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, a przypadku nie dokonania wyboru przez członka, o jego przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia rozstrzyga Zarząd, zawiadamiając zainteresowanego.
4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniodawczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia.
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 17

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
 - 2.1. Rady Nadzorczej,
 - 2.2. przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - 1.1. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - 1.2. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
2. O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty – podpisany przez co najmniej 10 członków. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 członków, obecnych podczas głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, lub gdy nie poddano uchwały pod głosowanie.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 6.1. dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - 6.2. dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - 6.3. dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni 2/3 głosów,
 - 6.4. dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów.
7. Uchwały o których mowa w ust. 6 uważa się za podjęte jeżeli za ich przyjęciem opowiedziało się wymagana większość członków ustalona wg listy obecności.
8. Dodatkowym warunkiem ważności uchwały w sprawie zbycia nieruchomości jest, by na posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia było obecnych nie mniej niż 100 członków.

§ 21

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 22

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1.1. Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 - 5 osób, do której zadań należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób fizycznych i osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
- d) w przypadku głosowań tajnych zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.

1.2. Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Przewodniczący Komisji danej części Walnego Zgromadzenia składają sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikowi Spółdzielni obsługującemu Walne Zgromadzenie.

§ 23

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 5.1. sposobu głosowania,
 - 5.2. głosowania bez dyskusji,
 - 5.3. zakończenia dyskusji,
 - 5.4. zamknięcia listy mówców,
 - 5.5. zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 24

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 25

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Zwolujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 4.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, które tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowienia § 25).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 27

Walne Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:
 - 3.1. Osiedle Wzgórze Hetmańskie - 4 osoby
 - 3.2. Osiedle Ustronie - 1 osoba
 - 3.3. Osiedle Śródmieście - 1 osoba
 - 3.4. Osiedle Cukrowa - 1 osoba

- 3.5. Osiedle Smolańska - 1 osoba
- 3.6. Osiedle Mieszka I - 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia lub na Zebraniu Osiedlowym Mieszkańców.
Zgłoszenie kandydata:
 - 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków, a w przypadku zgłoszenia kandydatury na zebraniu osiedlowym mieszkańców zgłoszenie winno nastąpić większością głosów i winno być poparte nie mniej niż 10 głosami,
 - 6.2. powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,
 - 6.3. powinno zawierać pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że:
 - a) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - b) nie jest zadłużony wobec Spółdzielni,
 - c) nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd.
Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania głosowań przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 29

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków przyjętych na poprzednim Zgromadzeniu.

§ 30

1. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.
5. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział II: Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada prawo do spółdzielczego lokalu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Rady Osiedla w tej samej Spółdzielni. W przypadku wyboru do Rady Nadzorczej członkostwo w Radzie Osiedla wygasa w dniu w którym odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Członek Rady Nadzorczej 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, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Do czasu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, członek, o którym mowa powyżej nie bierze udziału w pracach Rady Nadzorczej.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

§ 34

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się z dniem zebrania się Rady Nadzorczej na pierwsze posiedzenie i trwa do dnia poprzedzającego dzień zebrania się Rady Nadzorczej następnej kadencji.

§ 35

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 2.1. odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
 - 2.2. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 2.3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.4. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 2.5. utraty prawa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni

§ 36

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 1.2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię zasad gospodarności, praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 1.3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 1.4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 1.5. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 1.6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
 - 1.7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 1.8. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 1.9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 1.10. ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
 - 1.11. uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
 - 1.12. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 1.13. uchylenie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
 - 1.14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 1.15. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 1.16. uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 1.17. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 1.18. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 1.19. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 1.20. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 1.21. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
 - 1.22. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 1.23. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 1.24. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,

- 1.25. uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
- 1.26. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 1.27. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,
- 1.28. uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 1.29. uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 1.30. uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
- 1.31. uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestałych, zespołów doradczych i rad programowych
- 1.32. wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 1.33. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
- 1.34. podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 1.35. uchwalanie regulaminu Zebrań Mieszkańców.
- 1.36. wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu albo pożyczki.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady, zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia lub, w razie przeszkody, z-ca przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w rozumieniu § 27.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w trybie nadzwyczajnym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w ciągu 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku i przeprowadzone nie później niż w ciągu 7 dni od daty jego zwołania.

§ 38

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz zaproszeni goście i w miarę potrzeb członkowie Rad Osiedli.

§ 39

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 40

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza może powołać również zespoły doradcze, Rady Programowe złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczy wybrana osoba ze składu Rady Nadzorczej.
3. Zespoły i Rady Programowe działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 41

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III: Zarząd**§ 42**

1. Zarząd składa się z 3 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z uzasadnieniem decyzji i poinformować najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członek Zarządu 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 bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu powinien być odwołany z funkcji członka Zarządu, powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska w Spółdzielni.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 43

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 2.1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2.2. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2.3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 2.4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 2.5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 2.6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 2.7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 2.8. udzielanie pełnomocnictw,
- 2.9. współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
- 2.10. zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2.11. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
- 2.12. zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
- 2.13. zawieranie umów najmu lokali,
- 2.14. określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
- 2.15. ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń oraz opublikowanie na stronie internetowej spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest przedstawić podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informować o ich realizacji.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 6.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 6.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 44

1. Zarząd może udzielić - za zgodą Rady Nadzorczej - jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 43 ust. 2
3. Postanowienia ustępu 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Zarząd Spółdzielni nie ma prawa obciążania hipoteki nieruchomości kredytami, bądź dania pod zastaw, zamieszkanym przez posiadaczy własnościowego prawa do lokalu bez ich zgody na piśmie.

§ 45

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 46

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Rozdział IV: Rady Osiedli

§ 47

1. Rada Osiedla jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego Osiedla.
2. Rada Osiedla składa się z 3 - 9 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców – w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkałych na terenie danego osiedla.
3. Jeżeli na terenie tworzącym Osiedle działa więcej niż jedna część Walnego Zgromadzenia i odpowiadające jej Zebrania Mieszkańców, każdemu Zebraniu Mieszkańców – członków Spółdzielni przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla przy czym liczba mandatów przypadająca każdemu Zebraniu Mieszkańców w Radzie Osiedla powinna być proporcjonalna do liczby członków zamieszkałych na terenie tego Osiedla.
4. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli oraz ilość mandatów przypadających w Radzie Osiedla każdemu Zebraniu Mieszkańców określa Rada Nadzorcza.
5. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata, przy czym początek kadencji rozpoczyna się od dnia wyboru danej Rady Osiedla a koniec kadencji następuje z dniem wyboru nowej Rady Osiedla.
6. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, oraz w miarę potrzeb: jednego lub dwóch jego zastępców i sekretarza. Może powoływać także stałe komisje Rady Osiedla.
7. Pierwsze zebranie Rady Osiedla, po jej wyborze w celu ukonstytuowania się, zwołuje Przewodniczący Zebrania Mieszkańców – członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia wyboru Rady. W przypadku, gdy na terenie Rady Osiedla działa kilka Zebrań Mieszkańców – członków Spółdzielni, pierwsze posiedzenie Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustupujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie.
2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 2.1. zrzeczenia się mandatu,
 - 2.2. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.3. odwołania przez Zebranie Mieszkańców zwykłą większością głosów przed upływem okresu na jaki członek Rady Osiedla został wybrany,
 - 2.4. zmiany przynależności do danego osiedla – Zebrania Mieszkańców,
 - 2.5. utraty prawa do zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2.6. wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił - do końca jego kadencji - wstępuje osoba, która w wyborach do Rady Osiedla uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

§ 49

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla,
2. wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Osiedlu,
3. współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
4. krzewienie kultury współzycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa,
5. inicjowanie pomocy i opieki społecznej, oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,
6. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
7. współpraca z radami osiedłowymi samorządu terytorialnego mieszkańców i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i oświatowo-kulturalnych w osiedlu,
8. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu o zmianę branży istniejących placówek usługowo – handlowych, oraz o lokalizację placówek nowych na terenach osiedli,
9. rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z problemami Osiedli,
10. pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.
11. Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu i komisjach odbioru robót.

§ 50

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V: Zebrania Osiedłowe Mieszkańców

§ 51

1. Zebranie Mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni zaliczeni przez Radę Nadzorczą do tej samej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z Zebrań Mieszkańców uczestniczy. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z prawem głosu tylko w jednym Zebraniu Mieszkańców.

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

1. wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
2. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rad Osiedli,
3. wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców,
4. zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

§ 53

1. Zebrania Mieszkańców zwołuje corocznie Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno być również zwołane na żądanie 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla – w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

2. Zebranie Mieszkańców podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym za wyjątkiem wyborów do Rad Osiedla.

§ 54

Tryb zwoływania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki (danej nieruchomości) w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni zawierające rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości o której mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 46 ust.5 Statutu.

§ 56

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
 - 2.1. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2.2. fundusz wkładów budowlanych,
 - 2.3. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2.4. inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 58

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 59

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
 - 1.2. fundusz remontowy,
 - 1.3. fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walne Zgromadzenie.
3. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

§ 60

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz remontowy.

§ 61

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

W przypadku likwidacji spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni dokonywany jest między członków i byłych członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na

rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienia własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r., poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia - po wybudowaniu lokalu - umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.5. wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku śmierci uprawnionego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
9. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 7 i 8, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
10. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 7 i 8 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Osoba, o której mowa w ust. 8, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
12. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 8, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
13. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 8, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym

- mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 6.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
 8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
 9. Ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
 10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 10.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 10.2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do

którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 66

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami; a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 1.2. spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 1.3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązane są do:
 - 3.1. spłacenia zobowiązań opisanych w ust. 1,
 - 3.2. wpłacenia różnicy między wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego przez poprzednika wkładu mieszkaniowego,
 - 3.3. w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie wykaże posiadania praw do wkładu mieszkaniowego wniesionego przez poprzednika, jest zobowiązana do wpłaty pełnego wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 67

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 68

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 69

1. W przypadku wybudowania mieszkań przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostanie ustanowione w pierwszej kolejności na rzecz członków oczekujących, z którymi na podstawie dotychczas obowiązującego Statutu zostały zawarte umowy określające kolejność przydziału mieszkań, w kolejności wynikającej z numerów umów.
2. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu osobom zgłaszającym się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zgromadzenia wkładu.
3. Szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz osób, o których mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się w nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie tego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 71

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**§ 72**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.
2. Jeżeli prawo należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 73

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas muszą oni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu; w razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w zebraniach grup członkowskich.
4. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 74

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

3. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwili zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 1.2. 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 76

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa § 120 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 77

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu

lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 78

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art.4 ust.1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 79

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Dział III: Odrębna własność lokalu

§ 80

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. rodzaj własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
 - 1.2. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego umową,
 - 1.3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 1.8. określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 nie mają zastosowania do osób, które zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. Przepisy ust. 9 stosuje się odpowiednio.
7. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
10. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej. Umowa nie może być rozwiązana po przejęciu przez członka nowowybudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
11. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
12. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
13. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
14. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
15. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
16. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział IV Przyznawanie i zamiana lokali

§ 81

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1.1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art. 9, 10 i art. 13-15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu,
 - 1.3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 82

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni według następujących zasad:
 - 1.1. w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału – w kolejności numerów tych umów;
 - 1.2. w przypadku braku zainteresowania członków Spółdzielni, o których mowa w pkt. 1), Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.
2. Członkom Spółdzielni, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które nie zostały dotąd zrealizowane Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

§ 83

Zarząd ustanawia spółdzielcze prawo do lokalu w trybie art. 9 i 11 oraz 171 – 173 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członków umieszczonych na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy lokali przyznawanych:

1. w związku z uzyskaniem prawa do lokalu, w trybie art. 13 – 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. na rzecz osób ubiegających się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą lub których wnioski o zamianę lokalu Spółdzielnia realizuje poprzez zaproponowanie członkom wymiany między sobą mieszkań,
3. na rzecz osób, które uzyskują prawo do lokalu w wyniku wygrania przetargu

§ 84

1. Przyznany lokal powinien być objęty w terminie wskazanym w umowie. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie objęcie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje, aż do wygaśnięcia prawa włącznie.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa ust. 1 oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.
3. Objęcie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Spółdzielnia powinna zorganizować kontrolę terminowego i prawidłowego obejmowania mieszkań.
5. Członek może dokonać odbioru lokalu przez swojego pełnomocnika, którego pisemne upoważnienie (potwierdzenie notarialne) winno być złożone najpóźniej w momencie dokonywania odbioru lokalu.

§ 85

1. Zasady określone w paragrafie poprzedzającym stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię będą przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 86

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę wszystkich rodzajów mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 87

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 2.1. Uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2.2. umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 88

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1.1. Umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom spółdzielni bądź członkowi spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą;
 - 1.2. Zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
2. Lista zamian obejmuje członków o których mowa w ust. 1 pkt. 3-4.
3. W wyjątkowych sytuacjach (np. mieszkania o wysokim zadłużeniu, lub zajmowane przez uciążliwych lokatorów) – w ramach zamiany, Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony – konieczny do zgromadzenia i wpłacenia środków na wkład mieszkaniowy lub budowlany – z osobą, która przekaze swoje prawa do lokalu mieszkalnego posiadanego poza zasobami SM „Kolejarz”, która to umowa najmu będzie poprzedzała przyznanie:
 - 3.1. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3.2. prawa odrębnej własności lokalu.Na zastosowanie powyższego trybu i warunków najmu Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej i poinformować Radę Osiedla, na terenie działania której znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny.

§ 89

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali pozostających w dyspozycji samorządu terytorialnego, bądź innych dysponentów wymaga ich zgody.

§ 90

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów, oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

§ 91

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 92

Szczegółowe zasady ustanawiania i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział V: Używanie lokali i opłaty

§ 93

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie część lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 94

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 95

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
5. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Koszty, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty doręczenia korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię, koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębne dla każdej nieruchomości:
 - 8.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 8.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Nadpłata w opłatach z jakiegokolwiek tytułu zostaje zaliczona w pierwszej kolejności na najstarsze zadłużenie z tytułu opłat, przy czym w pierwszej kolejności na, koszty procesu (koszty sądowe, opłatę skarbową, koszty zastępstwa procesowego), koszty postępowania egzekucyjnego oraz odsetki.

§ 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 95 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni, poszczególnych osiedli, bądź odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według poniższych zasad:
 - 1.1. w odniesieniu do opłaty za wywóz nieczystości – na jednego mieszkańca lokalu,
 - 1.2. media – według wskazań urządzeń rozliczeniowych (liczników, wodomierzy, gazomierzy, podzielników). Opłaty stałe i ryczałtowe za media według szczegółowych postanowień zawartych w odpowiednich regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 1.3. w odniesieniu do opłaty za domofon – na jeden lokal,
 - 1.4. w odniesieniu do opłaty za dźwigi:
 - a) parter zwolnione z opłat
 - b) I piętro – 50% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
 - c) II piętro i każde następne – 100% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
 - 1.5. pozostałe opłaty – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1.6. w odniesieniu do opłaty za doręczenie korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
3. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych. W kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię zobowiązani są uczestniczyć tylko członkowie spółdzielni.

4. Za opłaty, o których mowa w § 100, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w § 95 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 97

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 98

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

§ 99

1. Opłaty, o których mowa w § 97 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 97 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.

§ 100

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub na drodze sądowej.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

Dział VII: Lokale użytkowe

§ 101

1. Przyznany członkowi – osobie fizycznej lub prawnej lokal użytkowy może być używany wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Osiedla. Zarząd nie udzieli zgody w przypadku gdyby wnioskowana działalność byłaby uciążliwa dla mieszkańców.

Dział VIII: Garaże

§ 102

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Odrębna własność do lokalu nie przysługuje do garaży blaszanych.

§ 103

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa w/w umowa.
3. Na pisemny wniosek zainteresowanych członków Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów §130 ust.2 i 3.

§ 104

1. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek zobowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

§ 105

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IX: Najem lokali

§ 106

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 107

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach przetargu kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

§ 108

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o ustanowienie tego lokalu na prawach spółdzielczych, chyba że spełniają oni warunki określone w § 130 statutu.

Dział X: Wkłady

Rozdział I: Wkłady

§ 109

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

§ 110

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku modernizacji budynku w rozumieniu ust. 4, członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.
4. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
5. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwala Rada Nadzorcza.

§ 111

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 110 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1.1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

- 1.2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
 - 2.1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2.2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 2.3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 2.4. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 2.5. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 2.6. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 112

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanowione prawa określone w § 110, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużeń z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminach określonych w ustawie.
5. Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 113

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również

nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 95 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.

3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 114

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
2. W przypadku braku uprawnionych osób bliskich oraz wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego

§ 115

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo wniesioną część tego wkładu.

§ 116

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 115 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

4. Umowa zawarcia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 117

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

§ 118

1. W okresie przejściowym członek ubiegający się o prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności, bez konieczności uzupełniania tego wkładu na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej – o ustanowienie odrębnej własności.
2. Pod pojęciem okresu przejściowego należy rozumieć okres od dnia wejścia w życie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia, w którym po dopełnieniu czynności i wymagań formalnych przez spółdzielnię będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Dział XI. Przenoszenie własności lokali.

§ 119

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest

zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 3. Spłaty o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

§ 120

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 95 Statutu związanych z tym lokalem,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 119 ust. 2.
3. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

Dział XII: Skutki ustania członkostwa

Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 121

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 122

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności odziedziczonego lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 123

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu.

§ 124

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w przypadkach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 125

Po wygaśnięciu praw do lokalu użytkowego i garażu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 126

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. W przypadku nie zgłoszenia się członków, o których mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia może, do lokali o których mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny – odrębną własność lokalu, w drodze przetargu nieograniczonego.

8. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 4 i 5 przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
9. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 95 statutu.

§ 127

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1.1. w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 113 Statutu,
 - 1.2. w przypadkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - zwrot udziałów i wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 117 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

§ 128

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:

1. z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu - na dzień ustania członkostwa,
2. z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia prawa,
3. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 129

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1.1. z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.2. z tytułu wkładu budowlanego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.3. z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu obciążonego hipoteką - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty sprzedaży prawa przez Spółdzielnię w trybie przetargu,
 - 1.4. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – zgodnie z zawartą umową.
2. Roszczenie o wypłatę :
 - 2.1. wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - 2.2. o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
3. Spółdzielnia potrąca :
 - 3.1. z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
 - 3.2. z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej -

roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni w tym koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 130

1. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza, oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej, obciążają członka spółdzielni.

§ 131

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem, stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r - prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.
2. W przypadku niezgodności postanowień statutu z ustawami wymienionymi w ust. 1, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 132

1. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z chwilą wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego traci moc obowiązującą poprzednio obowiązujący Statut.
2. Do czasu wejścia w życie statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.
3. W przypadku niezgodności postanowień dotychczasowego statutu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Zasady wyboru do organów Spółdzielni, określone w niniejszym statucie, obowiązują od wyborów na pierwszą kadencję po zarejestrowaniu statutu.

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
Dział I: Postanowienia wstępne	1
Dział II: Członkowie	2
Rozdział I: Prawa i obowiązki członków	2
Rozdział II: Ustanie członkostwa	6
Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	7
Rozdział I: Walne Zgromadzenie	9
Rozdział II: Rada Nadzorcza	15
Rozdział III: Zarząd	18
Rozdział IV: Rady Osiedli	20
Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców	21
Dział IV: Gospodarka Spółdzielni	22
II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE	23
Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	23
Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	28
Dział III: Odrębna własność lokalu	31
Dział IV Przyznawanie i zamiana lokali	33
Dział V: Używanie lokali i opłaty	35
Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	37
Dział VII: Lokale użytkowe	38
Dział VIII: Garaże	38
Dział IX: Najem lokali	38
Dział X: Wkłady	39
Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego	40
Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego	41
Dział XI. Przenoszenie własności lokali	42
Dział XII: Skutki ustania członkostwa	43
Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	43
Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu	44
Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu	44
Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	44
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	46

Uchwała nr 3/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 10) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 10) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 14 (poprzednio 21) dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

„Członkom Zarządu przysługuje wynagrodzenie w wysokości:

- 14.1. Prezesowi Zarządu w wysokości 500 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu o pracę plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100 % wynagrodzenia za pracę
- 14.2. Członkom Zarządu w wysokości 400 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu o pracę plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100 % wynagrodzenia za pracę.

Na wniosek z uzasadnieniem Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może raz w roku przyznać członkom Zarządu premię w wysokości dwumiesięcznego wynagrodzenia otrzymywanego przez danego członka Zarządu”.

W związku z powyższą zmianą, dotychczasowy ust. 13 staje się ust. 14, ust. 14 – ust. 15 itd.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

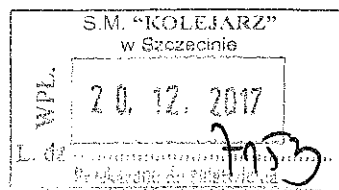
Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

CM Andrzej G
 ul.
 70-136 Szczecin



WC
 2

Szczecin, 15.12.2017 r.

Do
 Walne Zgromadzenie SM Kolejarz
 w Szczecinie

Działając na podstawie § 26 pkt 1 Statutu SM Kolejarz proszę o wniesienie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia i przeprowadzenie głosowania następującej uchwały:

1. Określenia w § 21 Statutu maksymalnej wysokości pobieranego wynagrodzenia przez członków Zarządu: Prezesa na 500% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100% wynagrodzenia za pracę, a reszty członków Zarządu na 400% tejże stawki. Na wniosek z uzasadnieniem Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może raz do roku przyznać członkom Zarządu premię w wysokości ich dwumiesięcznych poborów.

UZASADNIENIE

§ 21 Statutu precyzyjnie określa wysokość wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, ale nie określa wynagrodzenia członkom Zarządu. Pomimo że zgodnie z orzecznictwem sądów wynagrodzenia Zarządu nie mogą być utajniane przed członkami spółdzielni mieszkaniowej, ani Prezes, ani Rada Nadzorcza nie chcą na moje zapytanie udzielić odpowiedzi tyczącej wysokości ich zarobków. Poza tym członkowie SM winni mieć kontrolę nad tym, co dzieje się z ich pieniędzmi. Wprowadzenie do Statutu tego zapisu przyczyni się do transparentności działań Rady Nadzorczej, która w chwili obecnej może przyznawać wynagrodzenia członkom Zarządu według własnego uznania, bez żadnego uzasadnienia, bez wiedzy innych członków spółdzielni i bez względu na osiąganie wyniki.

Nadto wnoszę o umożliwienie mi zaprezentowania projektu tej uchwały członkom spółdzielni na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Andrzej Grodecki

Andrzej Grodecki

Popieram wniosek:

- ✓ 1. Jurek G
- ✓ 2. Nefan W.
- ✓ 3. Ustula H
- ✓ 4. Janzy D.
- ✓ 5. Kuczał P
- ✓ 6. Janzy M

ul.
 ul.
 ul.

Jurek G
 Flus
 Janzy

ul.
 ul.

[Signature]
 10.12.2017 →

PDF Eraser Free

4 4

Komentarz do projektu uchwały nr 3

Pan Andrzej G zaproponował, aby wynagrodzenie Zarządu zostało określone w Statucie poprzez odniesienie do minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz upoważnienie Walnego Zgromadzenia do uchwalania premii dla członków Zarządu.

Uzasadnieniem tej zmiany jest chęć ujawnienia wysokości zarobków członków Zarządu oraz wg wnioskodawcy doprowadzenie do transparentności w ww. zakresie.

Analizując powyższą propozycję należy zaznaczyć, że argumentacja wnioskodawcy nie ma odniesienia do rzeczywistości. Zarobki członków Zarządu są jawne dla wszystkich członków spółdzielni poprzez możliwość zapoznania się ze stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej. Gwarantują to zapisy art. 18 ust. 2 pkt. 3) ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami).

Nie jest więc prawdą stwierdzenie wnioskodawcy, jakoby zarobki Zarządu były utajnione, tym bardziej, że nikomu z członków spółdzielni nie odmówiono dostępu do ww. danych.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że zasady wynagradzania członków Zarządu są już określone w „Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”. Ponadto, obowiązujący obecnie system wynagradzania Zarządu jest w całości transparentny, a jego stosowanie nie jest w żaden sposób pozbawione możliwości kontroli członków spółdzielni.

Jedną z podstawowych i jednocześnie istotnych kompetencji Rady Nadzorczej jest nadzór i bieżące monitorowanie sposobu oraz jakości sprawowania swoich funkcji przez członków Zarządu, a jednym z narzędzi służących do realizacji ww. celu jest m.in. możliwość zastosowania czynnika finansowego.

Przekazanie kompetencji do ustalania wysokości premii, związanej z oceną bieżącej działalności, członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie jest nieuzasadnione i nie będzie odzwierciedlać bieżącej pracy Zarządu. Tym bardziej, że ilość członków spółdzielni biorących udział w zebraniach w żaden sposób nie jest reprezentatywna dla całej spółdzielni.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o odrzucenie proponowanej zmiany.

Z-ca Prezesa (H. Księżowy)
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksplatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”
mgr Mirosław Bajzert

Szczecin, dnia 22 marca 2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”

w Szczecinie

ul. 9 Maja 17, 70 - 136 Szczecin

**Opinia prawna w przedmiocie projektu uchwały członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie dotycząca wprowadzenia zasady wynagradzania członków zarządu w Statucie**

Stan faktyczny:

Pan Andrzej G pismem z dnia 15 grudnia 2017 roku zwrócił się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wnioskiem o przedłożenie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia projektu uchwały, w której wniósł o zmianę § 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w ten sposób, że zostanie wprowadzony zapis stanowiący o tym, że maksymalna wysokość pobieranego wynagrodzenia przez członków Zarządu: w przypadku Prezesa – 500% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100% wynagrodzenia za pracę, a reszty członków zarządu na 400% tejże stawki. Na wniosek z uzasadnieniem Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może raz do roku przyznać członkom zarządu premię w wysokości ich dwumiesięcznych pborów.

Pytanie:

Czy zaproponowana zmiana § 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie jest zasadna?

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej zwana u.s.m.,
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, dalej zwany Statutem,
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny,
4. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych,

PARTNERZY:

Barbara Domańska

Piotr Barcz

Barbara Strzałkowska

Radosław Górski

RADCOWIE PRAWNI:

Ariel Borkowski

Monika Olędzka

Przemysław Winczewski

Marta Łuczyńska

ADWOKACI:

Patrycja Banach

Siedziba:

ul. Swarżycza 15a/U1
71-601 Szczecin
tel. +48 91 484-29-35

Kontakt:

<http://www.radcapravny-bd.pl>
kancelaria@radcapravny-bd.pl

Oddział Świnoujście:

ul. Wojska Polskiego 16f/;
72-610 Świnoujście
tel. +48 91 578-49-01

Oddział Nowogard:

ul. 700-lecia 24/5
72-200 Nowogard
tel. +48 91 578-49-01

5. Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. kodeks pracy,

6. Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Analiza prawna:

Zgodnie z § 37 ust. 1 pkt 32 Statutu do zadań Rady Nadzorczej należy m.in. uchwalanie regulaminu zasad wynagradzania członków zarządu.

Natomiast zgodnie z art. 8¹ ust. 1 u.s.m., członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd Okręgowy w Białymstoku w wyroku z 29 grudnia 2009 r. uznał, że pracownik spółdzielni nie jest osobą trzecią w stosunku do spółdzielni niezależnie od tego, czy jest jej członkiem czy nie. Taki status mają tylko osoby niepowiązane strukturalnie ze spółdzielnią, np. wykonawcy usług, z którymi spółdzielnia zawarła normalny kontrakt. Zatem członek spółdzielni nie ma prawa wglądu, np. do umów o pracę zawartych z pracownikami spółdzielni, w szczególności z członkami zarządu.

Ponadto należy dodać, że Prezesi i członkowie zarządów spółdzielni mieszkaniowych - w myśl przepisów - nie są osobami publicznymi. A to oznacza, że w przeciwieństwie na przykład do polityków czy radnych samorządowych, nie są zobowiązani do publikowania oświadczeń majątkowych.

Nadto przepisy prawa nie nakazują zarządom spółdzielni dzielenia się publicznie informacjami o własnych zarobkach.

Niemniej jednak wskazać należy, iż Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 sierpnia 2013 roku, sygn. akt: III CZP 21/13 stwierdził, że: „Członek spółdzielni mieszkaniowej, będący jej pracownikiem, jest osobą trzecią w rozumieniu art. 8¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.)”.

Przechodząc dalej wskazać należy, iż tajemnica wynagrodzenia za pracę jest instrumentem ochrony danych osobowych pracownika. **Jej niedochowanie przez pracodawcę może być traktowane jako naruszenie dóbr osobistych pracownika.**

Na mocy kodeksu pracy, pracodawca ma bezwzględny nakaz szanowania godności i innych dóbr osobistych pracownika, zaś pracownicy mają równe prawa z tytułu jednakowego wypełniania takich

Mając na uwadze ochronę danych osobowym, należy zaznaczyć, że pracodawca jest administratorem danych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych, a ujawniając dane osobowe pracownika naraża się na odpowiedzialność karną. Kto bowiem administrując zbiorem danych osobowych udostępnia je, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Oczywiście jest, że w niektórych przypadkach pracodawca jest wręcz zobowiązany do ujawniania danych osobowych oraz wysokości wynagrodzenia. Dzieje się tak na przykład w przypadku opłacania za pracownika składek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Ujawnienie informacji o wysokości wynagrodzenia pracownika przez pracodawcę stanowi również naruszenie dóbr osobistych i rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą na mocy przepisów kodeksu cywilnego. Samo wprowadzenie obowiązku zachowania w tajemnicy wynagrodzenia, jest ingerencją w dobra osobiste człowieka, widać tu bowiem wyraźne ograniczenie pracownika, tymczasem dóbr osobistych człowieka w żadnym stosunku międzyludzkim ograniczać nie można.

Co do zasady informacje o wynagrodzeniu pracownika są zatem tajne. Dane o wynagrodzeniu pracownika zaliczyć należy do tej grupy informacji, do których dostęp możliwy jest wyłącznie za zgodą osoby, której one dotyczą, lub wówczas, gdy szczególny przepis prawa wprost upoważnia określone podmioty do ich uzyskania.

Tego typu dane mogą być przekazane czy ujawnione bądź za zgodą pracownika bądź na podstawie upoważnienia ustawowego. Sam fakt, iż ktoś jest lub podaje się za małżonka nie upoważnia do podania tych danych przez pracodawcę lub jego przedstawiciela. W uchwale składu 7 sędziów z 16 lipca 1993 r. (I PZP 28/93, OSNC 1994/1/2) Sąd Najwyższy stwierdził, że „ujawnienie przez pracodawcę bez zgody pracownika wysokości jego wynagrodzenia za pracę może stanowić naruszenie dobra osobistego w rozumieniu art. 23 i 24 k.c. Także np.: odbiór odcinka z wynagrodzeniem np. w sekretariacie przez pracownika i pokwitowanie tego faktu na zbiorczej liście płac sporządzanej przez pracodawcę, na której znajdują się nazwiska wszystkich pracowników łącznie z wysokością przysługującego im wynagrodzenia, w tym z przyznanymi przez pracodawcę nagrodami, umożliwia wgląd pracowników do informacji o wysokości wynagrodzeń pozostałych pracowników. W związku z tym narusza ochronę danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych i wobec tego podlega wszystkim rygorom określonym przepisami powołanej ustawy jak wynika z opinii wyrażonej na stronach internetowych GİODO”.

Niemniej jednak w doktrynie wskazuje się także, że ustawa o ochronie danych osobowych określa ogólne zasady przetwarzania i ochrony danych osobowych, zaś skonkretyzowanie tych zasad ma miejsce w szczególnych wobec jej regulacji przepisach prawa. Dlatego w przypadku, gdy istnieją inne przepisy prawa regulujące przetwarzanie danych osobowych, stosuje się je w pierwszej kolejności. W tej sytuacji zastosowanie mają przepisy regulujące działalność spółdzielni

mieszkaniowych, którymi są przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także statut i sporządzone w oparciu o statut regulaminy oraz uchwały podejmowane przez organy spółdzielni mieszkaniowych.

Obowiązujące przepisy prawa nie odnoszą się wprost do kwestii dostępu członków spółdzielni mieszkaniowych do informacji o wysokości wynagrodzenia otrzymywanego przez prezesa zarządu, członków zarządu oraz członków rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej. Dlatego, odwołać się w tym miejscu należy do art. 46 § 1 pkt 8 Prawa Spółdzielczego, z którego wynika, że do zakresu zadań rady nadzorczej spółdzielni należy podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach (...). Stosownie natomiast do art. 52 § 1 zd. 1 Prawa Spółdzielczego z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 kodeks pracy). **Jak wynika z powyższego o wysokości wynagrodzenia otrzymywanego przez prezesa zarządu i członków zarządu decyduje rada spółdzielni.**

Jednocześnie – jak wskazano powyżej - zgodnie z art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał spółdzielni i protokołów obrad spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Dlatego, gdy istnieje podjęta z mocy prawa uchwała zawierająca w swojej treści informacje o wysokości wynagrodzenia otrzymywanego przez ww. osoby, to dopuszczalne jest udostępnienie tych informacji w treści takiej uchwały na podstawie wyżej powołanego art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podobnie, jeżeli statut spółdzielni przewiduje udostępnienie informacji na zasadach w nim określonych.

Członkowie Spółdzielni, którzy zatem chcą poznać wynagrodzenie Prezesa Zarządu, mogą też przejrzeć dokumentację zgromadzoną w Krajowym Rejestrze Sądowym. Spółdzielnie mają obowiązek przysyłać tam coroczne sprawozdania finansowe, w których muszą być podane choćby ogólne informacje o wynagrodzeniu członków zarządu.

Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy należy zauważyć, iż w doktrynie i orzecznictwie istnieją rozbieżności co do statusu członka zarządu będącego pracownikiem Spółdzielni jako osoby trzeciej i w konsekwencji czy istnieje obowiązek ujawnienia na żądanie członka Spółdzielni informacji o wynagrodzeniu członków zarządu. Niemniej jednak należy dojść do przekonania, iż Spółdzielnie mają obowiązek udostępnienia takich informacji, jednakże jedynie członkom Spółdzielni.

Natomiast odnosząc się stricte do proponowanych zmian należy zauważyć, iż nie są one niezgodne z prawem. Niemniej jednak wskazać należy, iż umowa o pracę zawierana z członkiem Zarządu jest

swego rodzaju kontraktem, dlatego też nie można narzucać drugiej stronie takiej umowy sztywnych warunków. Strony w ramach swobody umów powinny mieć możliwość negocjowania warunków przeszłej umowy, w tym również kwoty wynagrodzenia.

Ponadto należy zauważyć, że ww. zmiany nie przyczynią się do transparentności działań Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze, Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu. Powielenie zapisu ustawowego stanowi § 23 pkt 2 Statutu.

Natomiast zgodnie z § 35 pkt 1 Statutu, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje m.in. w przypadku odwołania większością 2/3 oddanych głosów. O możliwości odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji stanowi również § 2 ust. 3 Regulaminu.

Odnosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy należy zauważyć, iż w obecnym stanie prawnym Walne Zgromadzenie kontroluje działalność Rady Nadzorczej poprzez weryfikację jej sprawozdań. Nadto istnieje możliwość odwołania członka Rady Nadzorczej przez upływem kadencji. Powyższe instrumenty prawne pozwalają na zapewnienie transparentności działań Rady Nadzorczej. Ww. instrumenty pozwalają na weryfikację działań Rady Nadzorczej, w tym również do prawidłowego ustalenia wynagrodzenia Prezesa i członków zarządu. Nadto w każdym czasie można wypowiedzieć również umowę o pracę członka Zarządu i odwołać go z powierzonej mu funkcji.

Wnioski:

W ocenie opiniującego proponowane zmiany mogą spowodować, iż brak będzie kandydatów na członków zarządu. Nadto ww. zmiany nie przyczynią się do transparentności działań Rady Nadzorczej.

Barbara Strzałkowska
radca prawny

**Uchwała nr 3a/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 10) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 10) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 14 (poprzednio 21) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

- 11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. Członkom Rady Nadzorczej w wysokości 500,00 zł brutto.
 - 11.2. Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarzowi Rady Nadzorczej w wysokości 600,00 zł brutto.
 - 11.3. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej w wysokości 700,00 zł brutto
 - 11.4. Wymienione w pkt. 11.1. – 11.3. kwoty podlegają waloryzacji w wysokości 1 % od 1 stycznia każdego roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Komentarz do projektu uchwały nr 3a

Pan Walenty S zaproponował zmianę wysokości wynagradzania członków Rady Nadzorczej poprzez wskazanie konkretnej kwoty wynagrodzenia w statucie spółdzielni oraz jej waloryzację w wysokości 1% rocznie.

Obecnie funkcjonujący sposób wynagradzania Rady Nadzorczej jest uregulowany w § 21 ust. 11 i 12 statutu spółdzielni. Wysokość wynagrodzenia, jako ryczałtowa, jest odniesiona do minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego na podstawie stosownego Rozporządzenia Rady Ministrów.

Jest to sposób pozwalający na urealnianie wysokości wynagrodzenia stosownie do sytuacji rynkowej. Należy pamiętać, że jest to wynagrodzenie dla osób sprawujących nadzór i kontrolę nad całym majątkiem spółdzielni, ponoszących również z tego tytułu określoną odpowiedzialność prawną.

Mając powyższe na uwadze Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o odrzucenie proponowanej zmiany.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzert

Uchwała nr 3b/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 10) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 10) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 14 (poprzednio 21) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

- 11. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - 11.1. Członkom Rady Osiedla w wysokości 300,00 zł brutto.
 - 11.2. Przewodniczącemu Rady Osiedla w wysokości 400,00 zł brutto
 - 11.3. Wymienione w pkt. 11.1. – 11.2. kwoty podlegają waloryzacji w wysokości 1 % od 1 stycznia każdego roku.
 - 11.4. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Komentarz do projektu uchwały nr 3b

Pan Walenty S. zaproponował zmianę wysokości wynagradzania członków Rad Osiedli poprzez wskazanie konkretnej kwoty wynagrodzenia w statucie spółdzielni oraz jej waloryzację w wysokości 1% rocznie.

Obecnie funkcjonujący sposób wynagradzania Rad Osiedli jest uregulowany w § 21 ust. 13 i 14 Statutu spółdzielni. Wysokość wynagrodzenia, jako ryczałtowa, jest odniesiona do minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego na podstawie stosownego Rozporządzenia Rady Ministrów.

Jest to sposób pozwalający na urealnianie wysokości wynagrodzenia stosownie do sytuacji rynkowej.

Mając powyższe na uwadze Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o odrzucenie proponowanej zmiany.

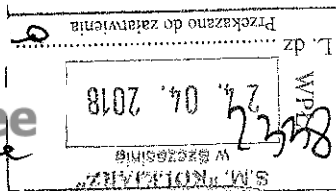
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzert

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Walenty S
re. Podpisał
20-234 Szczecin



14¹⁵

Szczecin, 2018.04.19

NG

Wniosek na najbliższe
Wznie i gromadzenie
S.M. "Kolejar" w Szczecinie

Dot: zmiana w Statucie S.M. "Kolejar"

Proponowane zmiany są następujące:

- Skreślić p-ty 1, 2 i 3 w § 21, ust. 11. w miejsce skreślonych punktów wprowadzić zmiany:
pkt. 1) kadecemu członkowi Rady Nadzorczej po 500,- zł brutto
pkt. 2) 2- cy przewodniczącemu (cej) Sekretarzowi po 600,- zł brutto
pkt. 3) przewodniczącemu (cej) Rady Nadzorczej 700,- zł brutto
pkt. 4) wymienione w pkt 1-3 kwoty podlegają waloryzacji w wysokości 1% od pierwszego stycznia każdego roku.
- Skreślić pkt. 1 i 2 w § 21, ust. 13. w miejsce skreślonych punktów wprowadzić zmiany:
pkt. 1) kadecemu członkowi Rady Nadzorczej po 300,- zł brutto
pkt. 2) przewodniczącemu (cej) Rady Nadzorczej 400,- zł brutto
pkt. 3) wymienione w pkt. 1 i 2 kwoty podlegają waloryzacji w wysokości 1% od pierwszego stycznia każdego roku.
pkt. 4) dotychczasowy pkt. 3 otrzymuje nazwę umowa, jako pkt. 4.

Walenty S

Wniosek Walentego S

popieram:

L.P.	Nazwisko i Imię	Podpis	Wzrost
1	Walenty S	✓	ul. Podpisał
2	Walenty S	✓	ul. Podpisał
3	Walenty S	✓	ul. Podpisał
4	Walenty S	✓	ul. Podpisał
5	Władysław	✓	ul. Podpisał
6	Władysław	✓	ul. Podpisał
7	Władysław	✓	ul. Podpisał
8	Władysław	✓	ul. Podpisał
9	Władysław	✓	ul. Podpisał
10	Władysław	✓	ul. Podpisał
11	Władysław	✓	ul. Podpisał
12	Władysław	✓	ul. Podpisał
13	Władysław	✓	ul. Podpisał

**Uchwała nr 4/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 10) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 10) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 28 ust. 3 (poprzednio § 30⁵ ust. 3) otrzymuje brzmienie:
„Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu w ten sposób, że jeden członek może głosować tylko na jednego kandydata.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

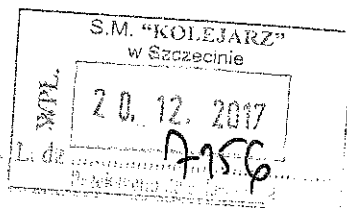
Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

AP
2525-200-12.2017
PDF Eraser Free

CM
Andrzej G
ul.
70-136 Szczecin



NC
[Signature]

Szczecin, 15.12.2017 r.

Do
Walne Zgromadzenie SM Kolejarz
w Szczecinie

Działając na podstawie § 26 pkt 1 Statutu SM Kolejarz proszę o wniesienie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia i przeprowadzenie głosowania następującej uchwały:

1. Zmianę w § 30 (5) pkt 3 Statutu w postaci zniesienia podziału na poszczególne osiedla przy wyborze do Rady Nadzorczej i wprowadzeniu zasady, że jeden członek spółdzielni może głować tylko na jednego kandydata. .

UZASADNIENIE

Skoro każdy członek spółdzielni może oddać głos na dowolnego kandydata bez względu z jakiego kandyduje osiedla, to jest oczywistym, że nie może być ograniczeń w postaci odgórnego, a co za tym idzie niczym nie uzasadnionego, a wręcz bezprawnego ustalania parytetów w postaci przydzielania z góry mandatów poszczególnym osiedlom. Obecnie może być tak, że kandydat, który uzyska sporą ilość głosów nie wejdzie do Rady Nadzorczej tylko dlatego, że kontrkandydat, który uzyskał mniej głosów od niego kandyduje z innego osiedla. Do Rady Nadzorczej winno wejść dziewięć kolejnych kandydatów z największą ilością głosów. Oddawanie jednego głosu na tylko jednego kandydata utrudni fałszerstwa wyborcze. W 2017 roku Rada Miasta Szczecina zmieniła ordynację wyborczą do Rad Osiedli, postanawiając, że jedna osoba może oddać wyłącznie jeden głos na jednego kandydata, tym samym likwidując tzw listy i utrudniając matactwa. W chwili obecnej dopisywanie krzyżyków do wyjętej z urny karty z głosem oddanym na np. jedną osobę, a nie dziewięciu kandydatów, jest dziecinnie proste. Takie fałszerstwo nie unieważnia oddanego na jedną osobę głosu.

Nadto wnoszę o umożliwienie mi zaprezentowania projektu tej uchwały członkom spółdzielni na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Andrzej Grodecki

[Signature]

Popieram wniosek.

✓ 1. J.
✓ 2. J.
✓ 3. U
✓ 4. J.
✓ 5.
✓ 6.
✓ 7. F

✓ 8.
✓ 9.

PDF Eraser Free

✓ 10.
✓ 11.
✓ 12. i

Komentarz do projektu uchwały nr 4

Zmiana zaproponowana przez Pana Andrzeja G. polega na zmianie sposobu głosowania do Rady Nadzorczej poprzez zniesienie „parytetu osiedli” oraz na przyznaniu jednemu członkowi możliwości oddania tylko jednego głosu na jednego kandydata. Uzasadnieniem wg wnioskodawcy ma być „utrudnienie matactwa”.

Wprowadzone i funkcjonująca obecnie zasada wyboru Rady Nadzorczej z zachowaniem parytetu pozwala na odzwierciedlenie w składzie Rady Nadzorczej interesów wszystkich członków spółdzielni z każdego osiedla. Uniemożliwia to powstanie Rady zdominowanej wyłącznie przez „jedną grupę interesów”, a więc m.in. utrudnia podejmowanie decyzji mających na celu uprzywilejowanie określonej grupy wyborców.

Propozycja, że jeden członek może głosować tylko na jednego kandydata, może doprowadzić do paraliżu działalności Rady Nadzorczej. Taka sytuacja będzie miała miejsce wówczas, gdy zebrani oddadzą głos na mniej niż 9 kandydatów. Dotychczas każdy mógł oddać tyle głosów, ilu członków liczy Rada Nadzorcza. To praktycznie dawało pewność, że Rada zostanie powołana w pełnym składzie. W sytuacji, kiedy każdy może głosować tylko na 1 osobę, może się okazać, że głosy zostaną oddane na mniej niż 9 osób. W takim przypadku Rada Nadzorcza nie zostanie powołana i nie będzie mogła funkcjonować.

Ponadto wydaje się, że rozwiązanie zaproponowane przez wnioskodawcę w znaczący sposób ogranicza prawa członków Spółdzielni, którzy nie mogą wskazać, jaką Radę Nadzorczą popierają. Mogą jedynie wskazać 1 osobę, która powinna wejść w skład tego organu. Na wybór pozostałych 8 członków nie mają już wpływu.

Na zakończenie należy dodać, że procedura liczenia głosów w naszej Spółdzielni praktycznie uniemożliwia fałszerstwa wyborcze. Taki zarzut należałoby poprzeć dowodami, ponieważ wnioskodawca wyraźnie narusza wotum zaufania, jakim członkowie obdarzyli Komisję mandatowo – skrutacyjną wybieraną spośród członków spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o odrzucenie proponowanej zmiany.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wołcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajbert

Szczecin, dnia 22 marca 2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”

w Szczecinie

ul. 9 Maja 17, 70 - 136 Szczecin

**Opinia prawna w przedmiocie projektu uchwały członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie dotycząca zmiany zasad przy wyborze członków Rady Nadzorczej poprzez
zniesienie rozdziału mandatów na poszczególne osiedla**

Stan faktyczny:

Pan Andrzej G pismem z dnia 15 grudnia 2017 roku zwrócił się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wnioskiem o przedłożenie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia projektu uchwały, w której wniósł o zmianę § 30⁵ ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w ten sposób, że zostanie zniesiony podział na poszczególne osiedla przy wyborze do Rady Nadzorczej i zostanie wprowadzona zasada wedle, której każdy członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie będzie mógł oddać głos tylko na jednego kandydata.

Pytanie:

Czy zaproponowana zmiana § 30⁵ ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie jest zasadna?

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej zwana u.s.m.,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, dalej zwany Statutem,
4. Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, dalej zwany Regulaminem.

PARTNERZY:

Barbara Domańska

Piotr Barcz

Barbara Strzałkowska

Radosław Górski

RADCOWIE PRAWNI:

Ariel Borkowski

Monika Olędzka

Przemysław Winczewski

Marta Łuczyńska

ADWOKACI:

Patrycja Banach

114

Siedziba:

ul. Swarżycza 15a/U1

71-601 Szczecin

tel. +48 91 484-29-35

Kontakt:

<http://www.radcapravny-bd.pl>

kancelaria@radcaprawny-bd.pl

Oddział Świnoujście:

ul. Wojska Polskiego 16f/3

72-610 Świnoujście

tel. +48 91 578-49-01

Oddział Nowogard:

ul. 700-lecia 24/5

72-200 Nowogard

tel. +48 91 578-49-01

Analiza prawna:

PDF Eraser Free

Zgodnie z art. 45 § 1, 2 i 4 ustawy Prawo Spółdzielcze, „Rada składa się co najmniej z trzech członków wybranych stosownie do postanowień statutu przez walne zgromadzenie, zebranie przedstawicieli lub zebrania grup członkowskich. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Kadencję rady określa statut, z zastrzeżeniem art. 8² ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych” (kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata).

Zgodnie zaś z art. 8² ust. 2 i 3 u.s.m., „W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.”

Natomiast zgodnie z § 30⁵ ust. 2, 3 i 4 Statutu do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu według następujących zasad:

- 1) Osiedle Wzgórze Hetmańskie – 4 osoby
- 2) Osiedle Ustronie – 1 osoba
- 3) Osiedle Śródmieście – 1 osoba
- 4) Osiedle Cukrowa – 1 osoba,
- 5) Osiedle Smolańska – 1 osoba,
- 6) Osiedle Mieszka I – 1 osoba.

Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z osiedli wskazanych w ust. 3.

Zgodnie zaś z § 2 ust. 1 i 2 Regulaminu, Rada Nadzorcza składa się z osób wybranych w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będącymi członkami Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada spółdzielcze prawo do lokalu. Liczbę członków Rady nadzorczej określa Statut Spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze należy zauważyć, iż dotychczasowe postanowienia Statutu dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej, zabezpieczają by w składzie Rady Nadzorczej byli reprezentowani członkowie wszystkich osiedli. W związku z powyższym powyższe postanowienia Statutu leżą w interesie Spółdzielni. Nadto powyższe postanowienia Statutu są zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawami, które wskazują, iż wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się zgodnie z postanowieniami Statutu. Powyższy system umożliwia poszczególnym osiedlom posiadać swojego reprezentanta w Radzie, a przez to kontrolować działalność Zarządu. Wprowadzenie systemu wedle, którego do Rady Nadzorczej mieli być powoływane osoby, które uzyskały największą liczbę głosów globalnie może doprowadzić do sytuacji, że poszczególne osiedla będą pozbawione swojego reprezentanta w Radzie, a inne zaś będą miały kilku przedstawicieli. Należy zauważyć, iż liczebność poszczególnych osiedli jest różna, w związku z powyższym zasadne jest proporcjonalne rozłożenie mandatów do Rady Nadzorczej na osiedla z uwzględnieniem liczby mieszkańców poszczególnych osiedli.

Ponadto dodanie zapisu wedle, którego jeden członek Spółdzielni będzie mógł oddać głos na jednego kandydata spowoduje nieuzasadnione ograniczenie możliwości głosowania na kilku kandydatów. Należy zauważyć, iż Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, tym samym zasadnym jest umożliwienie każdemu członkowi Spółdzielni oddania głosu na 9 kandydatów. Nadto wymaga podkreślenia fakt, iż podczas dotychczasowych wyborów nie dopuszczono się fałszerstwa wyborczego.

Wnioski:

W ocenie opiniującego przedmiotowy projekt uchwały jest dopuszczalny prawnie, jednakże jest nieuzasadniony. Dotychczasowe postanowienia Statutu odnoszące się do wyboru członków Rady Nadzorczej umożliwiają, aby każde osiedle miało swojego reprezentanta w Spółdzielni. To z kolei powoduje, że członkowie poszczególnych osiedli mogą dokonywać kontroli działań podejmowanych przez zarząd przez swojego przedstawiciela w Radzie. Wprowadzenie systemu wedle, którego członek Spółdzielni będzie mógł głosować na jednego kandydata spowoduje sprzeniewierzenie się ustalonemu parytetowi.

Barbara Stzałkowska
radca prawny

**Uchwała nr 5/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 10) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 10) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 42 ust. 5 (poprzednio § 43 ust. 5) otrzymuje brzmienie:
„Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę na czas określony 3 lat.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

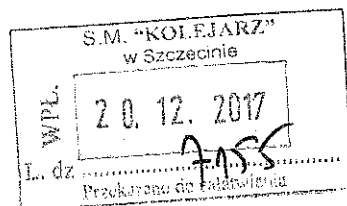
Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

2524 AP
20.12.2017
PDP Eraser Free

Andrzej C
ul.
70-136 Szczecin



NC
J

Szczecin, 15.12.2017 r.

Do
Walne Zgromadzenie SM Kolejarz
w Szczecinie

Działając na podstawie § 26 pkt 1 Statutu SM Kolejarz proszę o wniesienie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia i przeprowadzenie głosowania następującej uchwały:

1. Określenia w § 43 Statutu kadencji Zarządu na 3 lata poprzez zmianę jego punktu 5 i określenie w nim, że Rada Nadzorcza zawiera z członkami Zarządu umowę o pracę na czas określony na 3 lata. Wraz z każdorazową zmianą Rady Nadzorczej nowopowołana Rada obligatoryjnie ogłasza konkurs na nowego Prezesa, w którym za każdym razem może startować dotychczasowy Prezes, a istniejący Zarząd wypełnia swe obowiązki do czasu wyboru nowego.

UZASADNIENIE

§ 34 Statutu precyzyjnie określa kadencję Rady Nadzorczej na 3 lata, a § 51 pkt 5 Rad Osiedli również na 3 lata. We wszystkich ordynacjach wyborczych określa się kadencję trwania mandatu posła, radnego, burmistrza czy wójta. Nawet prezydent RP podlega ocenie raz na 5 lat. Każdy z nich musi poddać się weryfikacji w okresowych wyborach. Tylko prezesi spółdzielni są poza tym prawem. W chwili obecnej członkowie spółdzielni nie mogą w żaden sposób odwołać Prezesa nawet wtedy, gdy wyniki zarządzania przez Zarząd spółdzielni są złe. Wprowadzenie kadencyjności przyczyni się do większego poszanowania praw członków spółdzielni, większej dbałości o nasze mienie i transparentności podejmowanych decyzji. Tylko zły Prezes może się obawiać tego przepisu, dobry będzie zawsze wygrywał konkurs. Poza tym Rada Nadzorcza nie może być dziedzicem podejmowanych przez poprzednią Radę decyzji w postaci współpracy ze starym Zarządem.

Nadto wnoszę o umożliwienie mi zaprezentowania projektu tej uchwały członkom spółdzielni na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Andrzej Grodecki

Andrzej Grodecki

Popieram wniosek:

✓ 1. J.
✓ 2. I
✓ 3. U
✓ 4. J
✓ 5. K
✓ 6. J
✓ 7. J

✓ 8. 7

✓ 9.

PDF Eraser Free

✓ 11.

✓ 12. 8

Komentarz do projektu uchwały nr 5

Pan Andrzej G. zaproponował poprawkę do statutu polegającą na zmianie zasad zawierania umowy o pracę z członkami Zarządu poprzez wprowadzenie umowy terminowej zawieranej na okres trzech lat z koniecznością każdorazowego przeprowadzania nowego konkursu.

Uzasadnieniem jest odniesienie się do przepisów samorządowych, a nawet do Prezydenta RP! Ponadto wnioskodawca wskazuje jakby prezesi spółdzielni byli poza prawem i nie ma możliwości ich odwołania.

W ocenie Zarządu zaproponowana zmiana jest działaniem na szkodę spółdzielni i jej członków. Takiej umowy – zgodnie z Kodeksem pracy - nie można rozwiązać (pomijając kwestie dyscyplinarne). Można więc przyjąć, że wnioskodawca akceptuje sytuację, w której działania Zarządu będą ograniczały się do realizacji minimum wymaganego przez kodeks pracy, bez angażowania się w rozwój spółdzielni wiedząc, że mają zapewniony 3 letni „byt” w spółdzielni na koszt jej członków.

Nie jest prawdą, że Zarząd Spółdzielni pozostaje poza kontrolą jej członków, ponieważ członkowie i Rada Nadzorcza posiadają odpowiednie uprawnienia w powyższym zakresie.

Ponadto, członkowie spółdzielni wyrażają swoją opinię o jakości pracy Zarządu poprzez coroczne głosowanie nad udzieleniem absolutorium wszystkim członkom Zarządu, a efekt tego głosowania podlega z kolei ocenie przez Radę Nadzorczą.

Mając powyższe na uwadze Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia **o odrzucenie** proponowanej zmiany.

Z-ca Prezesa Gł. Wnioskowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Szczecin, dnia 22 marca 2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”
w Szczecinie
ul. 9 Maja 17, 70 - 136 Szczecin

**Opinia prawna w przedmiocie projektu uchwały członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie dotycząca wprowadzenia umów na czas określony**

Stan faktyczny:

Pan Andrzej C pismem z dnia 15 grudnia 2017 roku zwrócił się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wnioskiem o przedłożenie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia projektu uchwały, w której wniósł o zmianę § 43 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w ten sposób, że należy wprowadzić kadencyjność Zarządu, która ma trwać 3 lata oraz poprzez określenie, że Rada Nadzorcza zawiera z członkami Zarządu umowę o pracę na czas określony na trzy lata. Wraz z każdorazową zmianą Rady Nadzorczej nowo powołana Rada obligatoryjnie ma ogłaszać konkurs na nowych członków zarządu, w którym mogą startować dotychczasowi członkowie zarządu. Członkowie zarządu pełnią swoje obowiązki do czasu wyboru członków zarządu i nawiązaniu z nowo wybranymi stosunku pracy.

Pytanie:

Czy zaproponowana zmiana § 43 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie jest zasadna?

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej zwana u.s.m.,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze,
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, dalej zwany Statutem,
4. Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, dalej zwany Regulaminem,

PARTNERZY:

Barbara Domańska
Piotr Barcz
Barbara Strzałkowska
Radosław Górski

RADCOWIE PRAWNI:

Ariel Borkowski
Monika Olędzka
Przemysław Winczewski
Marta Łuczyńska

ADWOKACI:

Patrycja Banach

Siedziba:

ul. Swarżycza 15a/U1
71-601 Szczecin
tel. +48 91 484-29-35

Kontakt:

<http://www.radcapravny-bd.pl>
kancelaria@radcapravny-bd.pl

Oddział Świnoujście:

ul. Wojska Polskiego 16f/
72-610 Świnoujście
tel. +48 91 578-49-01

Oddział Nowogard:

ul. 700-lecia 24/5
72-200 Nowogard
tel. +48 91 578-49-01

Analiza prawna:

Zgodnie z art. 48 § 1 i 2 ustawy Prawo Spółdzielcze, Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu.

Zgodnie zaś z art. 49 ustawy Prawo Spółdzielcze, skład i liczbę członków zarządu określa statut. Statut może przewidywać zarząd jednoosobowy, którym jest prezes, i ustalać wymagania, jakie powinna spełniać osoba wchodząca w skład zarządu lub prezes w zarządzie jednoosobowym. Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie. Spółdzielnie, których członkami są wyłącznie osoby prawne, wybierają zarząd spośród kandydatów będących osobami fizycznymi wskazanymi przez te osoby prawne. W spółdzielniach, w których członkami są osoby fizyczne i osoby prawne, członków zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne. Walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze), niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień statutu wybiera członków zarządu. W tym wypadku nie stosuje się przepisu art. 41 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez radę nadzorczą, chyba że statut przewiduje właściwość walnego zgromadzenia.

Natomiast zgodnie z art. 52 ustawy Prawo Spółdzielcze, z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy). Nie dotyczy to spółdzielni, w których zatrudnienie członków następuje bez względu na stanowisko na podstawie spółdzielczej umowy o pracę, oraz tych spółdzielni produkcji rolnej, w których podstawą świadczenia pracy przez członków jest stosunek członkostwa. Odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje zarządowi spółdzielni.

§ 3 ust. 1 i 2 Regulaminu stanowi, że Zarząd Spółdzielni składa się z 3 do 5 osób, wybranych przez Radę Nadzorczą. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.

Natomiast zgodnie z § 43 ust. 5, 6 i 7 Statutu, z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę, stosowanie do wymogów kodeksu pracy. Odwołanie członka

Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu powinien być odwołany z funkcji, a nadto powinien być z taką osobą rozwiązany stosunek pracy.

Natomiast zgodnie z art. 25¹ § 1, 2 i 3 k.p., okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na czas określony, a także łączny okres zatrudnienia na podstawie umów o pracę na czas określony zawieranych między tymi samymi stronami stosunku pracy, nie może przekraczać 33 miesięcy, a łączna liczba tych umów nie może przekraczać trzech. Uzgodnienie między stronami w trakcie trwania umowy o pracę na czas określony dłuższego okresu wykonywania pracy na podstawie tej umowy uważa się za zawarcie, od dnia następującego po dniu, w którym miało nastąpić jej rozwiązanie, nowej umowy o pracę na czas określony w rozumieniu § 1. Jeżeli okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na czas określony jest dłuższy niż okres, o którym mowa w § 1, lub jeżeli liczba zawartych umów jest większa niż liczba umów określona w tym przepisie, uważa się, że pracownik, odpowiednio od dnia następującego po upływie okresu, o którym mowa w § 1, lub od dnia zawarcia czwartej umowy o pracę na czas określony, jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony.

Jednakże zgodnie z art. 25¹ § 4 k.p., przepisu § 1 nie stosuje się do umów o pracę zawartych na czas określony:

- 1) w celu zastępstwa pracownika w czasie jego usprawiedliwionej nieobecności w pracy,
 - 2) w celu wykonywania pracy o charakterze dorywczym lub sezonowym,
 - 3) w celu wykonywania pracy przez okres kadencji,
 - 4) w przypadku gdy pracodawca wskaże obiektywne przyczyny leżące po jego stronie
- jeżeli ich zawarcie w danym przypadku służy zaspokojeniu rzeczywistego okresowego zapotrzebowania i jest niezbędne w tym zakresie w świetle wszystkich okoliczności zawarcia umowy.

Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy zaproponowane zmiany są dopuszczalne w świetle powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym są zgodne art. 25¹ k.p. Nie wolno jednak

Niemniej jednak wskazać należy, iż proponowane zmiany mogą doprowadzić do sytuacji, w której Spółdzielnia zostanie pozbawiona Zarządu na pewien okres. Wprowadzenie kadencyjności Zarządu i zawierania umów o pracę na czas określony wynoszący trzy lata może spowodować, że po upływie kadencji, umowy o pracę członków Zarządu wygasną, a nowych umów nie będzie można z nimi zawrzeć z racji oczekiwania na wybór Rady Nadzorczej, albowiem wedle powyższych zmian to nowo powołana Rada Nadzorcza ma ogłaszać konkurs nowego Prezesa. Ponadto ww. zmiany nie wskazują w jakim trybie mają być wybierani pozostali członkowie Zarządu.

Na marginesie należy wskazać, umowa o pracę na czas określony jest nieatrakcyjna dla potencjalnych pracowników, albowiem nie gwarantuje trwałości zatrudnienia.

Nadto należy zauważyć, iż Zarząd w tym również Prezes rokrocznie są poddawani weryfikacji poprzez głosowanie na Walnym Zgromadzeniu w przedmiocie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom zarządu. Zatem w sytuacji nieudzielenia im absolutorium zostają odwołani z zajmowanej funkcji, a nadto jest rozwiązywana z nimi o umowa o pracę. Zatem istnieje możliwość odwołania członków zarządu wbrew stanowisku prezentowanemu przez wnioskodawcę.

Ponadto nie można porównywać wyborów parlamentarnych czy samorządowych do wyborów przeprowadzanych w Spółdzielniach Mieszkaniowych, bowiem przed radnym, posłem, wójtem, burmistrzem czy prezydentem stoją zupełnie inne obowiązki niż przez Prezesem zarządu i członkami zarządu.

Również nie jest tak, że nowo wybrana Rada Nadzorcza „jest dziedzicem” podejmowanych przez poprzednią radę decyzji w postaci współpracy ze starym Zarządem, albowiem jak zostało już wyżej podkreślone istnieje możliwość odwołania członków zarządu, wypowiedzenia im umów o pracę.

Wnioski:

W ocenie opiniującego zaproponowane zmiany są dopuszczalne w świetle powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności są zgodne z kodeksem pracy, niemniej jednak mogą doprowadzić do sytuacji, iż Spółdzielnia przez pewien okres czasu będzie pozbawiona organu wykonawczego, tj. Zarządu. Nadto przedmiotowe zmiany nie przyczynią się do transparentności działań zarządu, albowiem dotychczas obowiązujące instrumenty prawne w postaci możliwości odwołania członków zarządu i wypowiedzenia im umów o pracę zapewniają należyte wypełnienie powierzonych im obowiązków.

Barbara Strzałkowska

radca prawny

Pkt. 8

Podjęcie uchwały w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania
Zarządu z działalności
Spółdzielni w 2017 r.

Pkt. 9

Podjęcie uchwały w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania
finansowego Spółdzielni za
2017 r.

**Uchwała nr 6/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2017 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu oraz przy uwzględnieniu oceny sprawozdania dokonanej przez Radę Nadzorczą uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w roku 2017.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 7/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” po rozpatrzeniu sprawozdania finansowego i przy uwzględnieniu opinii niezależnego biegłego rewidenta oraz oceny sprawozdania dokonanej przez Radę Nadzorczą, uchwala co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 83 791 765,91 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt pięć zł 91/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2017 zamykający się zyskiem netto 1 180 451,42 zł (słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden zł 42/100),
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2017 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2 905 604,42 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset pięć tysięcy sześćset cztery zł 42/100),
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2017 o kwotę 799 667,83 zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem zł 83/100),
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Barbara Szwajkowska
radca prawny

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała 8/2018
z dnia 23 kwietnia 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2017 r.

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt 2a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2017 r. Rada Nadzorcza

pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2017 r. i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


Barbara Witek

**Uchwała 9/2018
z dnia 23 kwietnia 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2017 r.

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2017 r. składającym się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 83 791 765,91 zł,
- c) wariantu porównawczego rachunku zysków i strat,
- d) zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- e) rachunku przepływów pieniężnych,
- f) dodatkowej informacji i objaśnień.

Rada Nadzorcza:

pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2017 r. i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Barbara Witek



**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni za 2017 r.**

Szczecin, maj 2018 r.

I. Wstęp	3
II. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2017 r. oraz zakres realizowanych zadań	4
III. Wyróżnienia	5
IV. Walne Zgromadzenie	5
V. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	6
VI. Działalność windykacyjna	8
1. Lokale mieszkalne	8
2. Lokale użytkowe i garaże	11
3. Windykacja należności	12
VII. Sprawy terenowo – prawne	13
VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	15
1. Stan liczbowy i ilościowy	15
2. Lokale użytkowe, parcele, reklamy	16
IX. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	18
1. Ogrzewanie	18
2. Ciepła woda	21
3. Woda zimna i odprowadzenie ścieków	22
4. Gospodarka odpadami	22
5. Gaz zbiorczy	23
X. Pielęgnacja zieleni	24
XI. Utrzymanie czystości	25
XII. Bieżąca konserwacja	25
XIII. Eksploatacja	27
XIV. Działalność remontowa	27
XV. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych	36
XVI. Działalność inwestycyjna	40
XVII. Działalność finansowo-ekonomiczna	41
XVIII. Zatrudnienie	43
XIX. Kontrole Spółdzielni	44
XX. Bezpieczeństwo mieszkańców	44
XXI. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	45

I. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222), ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1443) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Statutowym celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.

Działając na podstawie § 44 pkt. 2 ust. 5 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przedkłada sprawozdanie z działalności spółdzielni w 2017 r. wraz ze sprawozdaniem finansowym, wnosząc o jego zatwierdzenie.

Jednocześnie, przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo - kontrolne i doradcze, Radom Osiedli, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organami samorządowymi oraz pracownikami Spółdzielni, przy wykonywaniu powierzonych im zadań.

II. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2017 r. oraz zakres realizowanych zadań

Zgodnie z § 44 Statutu, Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz. Działalność Zarządu wynikała przede wszystkim z obowiązku realizacji zadań opisanych w ustawach regulujących funkcjonowanie obszaru spółdzielczego, oraz opierała się w szczególności na przepisach wewnętrznych Spółdzielni tj. Statucie i Regulaminie Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działał w następującym składzie:

1. mgr Mirosław Bajzert – Prezes Spółdzielni,
2. mgr inż. Jolanta Tomków – Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,
3. mgr Halina Wójcik – Zastępca Prezesa - Główny Księgowy.

Priorytetami w pracy Zarządu, na przestrzeni roku sprawozdawczego, były:

- realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie,
- realizacja prac remontowo – konserwacyjnych zgodnie z przyjętymi planami,
- realizacja założeń planu gospodarczego Spółdzielni, dotyczącego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz czynności organizacyjnych i finansowych, których głównym celem było działanie w interesie członków przez:
 - o prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych m.in. przeglądy, modernizacje, remonty oraz podstawową konserwację;
 - o należyte utrzymanie czystości w całych zasobach spółdzielni;
 - o prawidłowość i sprawność w utrzymaniu infrastruktury, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media;
 - o świadczenie działalności usługowej.

Znaczna część zadań wykonywana była z uwzględnieniem wniosków, opinii i wskazówek formułowanych przez członków spółdzielni.

Podczas 55 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2017 r., Zarząd Spółdzielni podjął 322 uchwały. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie.

Uchwały te dotyczyły w szczególności:

- spraw członkowsko – mieszkaniowych, wśród których wymienić należy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, przydziały, zamiany i najmy lokali, czy też garaży;
- przygotowania projektów planów gospodarczo – finansowych i remontowych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej w celu zatwierdzenia;
- zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów na realizację robót remontowych;
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.

III. Wyróżnienia

W trakcie I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia otrzymała pamiątkowy medal „200 lat Spółdzielczości Polskiej” wydany z okazji 200-lecia spółdzielczości na ziemiach polskich. Medal wręczył Prezes Krajowej Rady Spółdzielczej. Obchody roku jubileuszowego odbywały się pod patronatem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.

IV. Walne Zgromadzenie

W 2017 r. Zarząd Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz” dwukrotnie zwołał Walne Zgromadzenie Członków SM „Kolejarz”. W dniach 25 maja – 12 czerwca 2017 r. odbyło się zwyczajne Walne Zgromadzenie mające na celu przede wszystkim przyjęcie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. W 2017 r. dokonano wyborów członków Rady Nadzorczej na kadencje 2017 – 2020. Walne podjęło 23 uchwały.

W dniach 5 – 12 grudnia 2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło jedną uchwałę mającą na celu zatwierdzenie kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”. Uchwała pozwoliła Zarządowi przystąpić do realizacji zadania i rozpocząć budowę budynku wielorodzinnego.

V. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień **31.12.2017 r.** Spółdzielnia liczyła **7 349** członków, w tym:

- zamieszkałych: **7 290**, w tym:
 - o z tytułu członkostwa: **6 763**
 - o z tytułu członkostwa współmałżonka: **527**
 - o z tytułu posiadania garażu: **56**
 - o z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego: **3**

Zarząd Spółdzielni w 2017 r. przyjął w poczet członków **1 665 osób**.

Przyjęcia w poczet członków związane były z:

- nabyciem mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych np. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, itp.,
- nabyciem praw do mieszkania na mocy postanowienia Sądu o nabyciu spadku, czy też aktu poświadczenia dziedziczenia,
- podziałem majątku po rozwodzie, rozdzielczości majątkowej małżeńskiej,
- członkostwem małżonka,
- uprawnieniami wynikającymi z § 65a Statutu Spółdzielni,
- nabyciem garażu na podstawie umów sporządzonych w formie aktu notarialnego tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, itp.,
- nabyciem mieszkania w drodze wygranego przetargu.

W 2017 r. ustało członkostwo **325 osób** w związku z:

- wykreśleniem przez Radę Nadzorczą na mocy § 16 ust. 2 pkt. 8 Statutu,
- dobrowolnie złożonym wypowiedzeniem członkostwa z uwagi na zbycie mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych, tj.: sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, zniesienia współwłasności, itp.,

- zbyciem własnościowego prawa do garażu,
- zgonem.

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiada zarejestrowanych **418 osób** bez członkostwa, posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Osoby te nabyły mieszkania na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych (tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, spadkobrania itp.) i nie zdecydowały się na złożenie deklaracji członkowskiej. Liczba tych osób we wrześniu 2017 r. zmniejszyła się z 1 069 (stan na 31.12.2016 r.) ze względu na zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą wszystkie osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stają się członkami Spółdzielni z mocy prawa.

W 2017 r. dokonano **33 przekształceń** prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności. Przekształcono:

- 8 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lokali mieszkalnych,
- 22 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
- 3 lokale mieszkalne sprzedano w drodze przetargu nadając nabywcom prawa odrębnej własności. Dotyczy to:
 - o 2 lokali do których przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - o 1 lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie umowy najmu.

Z uwagi na brak informacji o zmianach właścicieli mieszkań z prawem odrębnej własności, w 2017 r. dokonywano drogą elektroniczną weryfikacji danych znajdujących się w spółdzielni z Księgami Wieczystymi prowadzonymi przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód.

Na dzień 31.12.2017 r. w zasobach Spółdzielni znajduje się **6 626** lokali mieszkalnych w tym:

- 3 052 lokali mieszkalnych z prawem własności,
- 3 441 lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 99 lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

- 27 lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu,
- 7 lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych.

VI. Działalność windykacyjna

1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosły 2 332 675 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2016 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2 556 172 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 223 497 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2016 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2017 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1: Stan zadłużenia na 31.12.2018 – lokale mieszkalne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.201 [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2017 [zł]	Różnica [zł]
1.	WH I	56 754	349 906	304 097	-45 809
2.	WH II	49 341	407 562	412 980	+5 418
3.	WH III	45 574	388 466	363 088	-25 378
4.	Cukrowa	8 106	125 180	124 523	-657
5.	Śródmieście	45 227	497 762	447 885	-43 877
6.	Mieszka I	18 279	190 773	117 040	-73 733
7.	Ustronie	55 868	484 226	448 484	-35 742
8.	Smolańska	13 244	118 297	114 578	-3 742
Razem		292 394	2 556 172	2 332 675	-223 497

W zakresie windykacji należności, w 2017 roku Spółdzielnia podejmowała następujące działania:

- wystosowywano ponaglenia o zapłatę zaległych kwot.

W analizowanym okresie wysłano do lokatorów 2 354 pisma stanowiące ponaglenia do zapłaty.

- wystosowywano wezwania o zapłatę zaległych kwot.

Dotyczyło to przypadków, gdy kwota zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznych opłat. Wysłano 838 wezwań do zapłaty z klauzulą ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do Sądu.

- zawierano porozumienia.

W 2017 r. podpisano 150 porozumień na ratałną spłatę zaległości. Większość porozumień spłacanych jest na bieżąco i terminowo. Na dzień 28 lutego 2018 r. 96 porozumień jest nadal aktualnych, natomiast 26 nie zostało dotrzymanyh. Pozostałe porozumienia zostały spłacone w całości. W przypadku dłużników, których zaległości są wysokie, porozumienia zawierane są na okres 6 miesięcy z możliwością ich przedłużenia. Umożliwia to kontrolę prawidłowości i rzetelności wywiązywania się lokatora z zawartego porozumienia oraz daje większe możliwości związane z ewentualną jego renegotiacją.

- sporządzano pozwы o zapłatę zaległych kwot.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzymali zawartych porozumień oraz tych, którzy nie zareagowali na wysyłane wezwania przekazywane były do Kancelarii Radców Prawnych w celu sporządzenia pozwów o zapłatę. W analizowanym okresie Kancelaria Radców Prawnych skierowała do Sądu 113 pozwów o zapłatę. Od chwili skierowania sprawy do Sądu, osoby korzystające z lokalu miały dużo mniejsze możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią. W takiej sytuacji możliwe jest jedynie pisemne zobowiązanie się dłużnika do spłacenia zadłużenia w ratach. Takie zobowiązanie nie wstrzymuje naliczania odsetek a jedynie umożliwia zawieszenie postępowania sądowego i egzekucyjnego.

- kierowano sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

Po otrzymaniu prawomocnego nakazu zapłaty, sprawa była niezwłocznie kierowana na drogę postępowania egzekucyjnego. Spółdzielnia stale współpracuje z Kancelarią Komornika Sądowego. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia złożyła do Kancelarii Komornika 78 wniosków egzekucyjnych.

Komornik najczęściej egzekwował zadłużenie ze świadczeń pieniężnych dłużników, jednak w przypadku, gdy nie dawało to rezultatów, egzekucja przeprowadzana była z nieruchomości należącej do dłużnika.

W analizowanym okresie, na wniosek Spółdzielni, przeprowadzono 2 licytacje, z których wyegzekwowane świadczenia pokryły znaczną część zaległości względem Spółdzielni.

Wskaźniki zadłużeń (stosunek procentowy kwoty zadłużeń do aktualnej kwoty czynszu rocznego) w ostatnich latach na koniec każdego roku przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń

Rok	Lokale mieszkalne [%]	Lokale użytkowe [%]
2010	8,06	27,90
2011	7,73	25,70
2012	7,68	26,80
2013	6,70	27,44
2014	6,66	27,08
2015	6,11	27,46
2016	8,66	24,24
2017	7,73	26,68

Podsumowując windykację zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2017 r. można stwierdzić, że najskuteczniejszą metodą windykacji jest windykacja bezpośrednia podejmowana w pierwszych miesiącach powstawania długów. Wysyłane wezwania i kontakty telefoniczne często pozwalają zahamować wzrost zadłużenia i w miarę szybką jego spłatę. Zdarza się, że kontakt pracownika z dłużnikiem jest dla niego pierwszą informacją o powstaniu zadłużenia. Zdarza się tak w przypadku umów najmu lub w sytuacjach, gdy w mieszkaniu zamieszkują dzieci lub rodzice głównego właściciela. Dzięki szybkiej reakcji pracowników kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona w ciągu kilku miesięcy.

2. Lokale użytkowe i garaże

Struktura zadłużenia czynszowego za użytkowanie lokali użytkowych w SM „Kolejarz” przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Struktura zadłużenia.

Lp.	Kod lokalu	Rok 2016		Rok 2017		Zmiana 2016/2017 (kwota w zł)
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	
1.	Maszt, Antena	0	0,00	222,81	0,03	-222,81
	- należności krótkoterminowe	0	0,00	222,81	0,03	-222,81
	- należności długoterminowe	-	-	-	-	-
2.	Parcela, Parkingi	15 664,13	2,11	13 940,90	1,75	1 723,23
	- należności krótkoterminowe	14 888,81	2,00	13 256,31	1,66	1 632,50
	- należności długoterminowe	775,32	0,10	684,59	0,09	90,73
3.	Lokale użytkowe	112 539,02	15,13	171 564,27	21,49	-59 025,25
	- należności krótkoterminowe	63 762,49	8,57	107 788,72	13,50	-44 026,23
	- należności długoterminowe	48 776,54	6,56	63 775,55	7,99	-14 999,01
4.	Szyld, ekrany	4 724,14	0,63	5 159,65	0,65	-435,51
	- należności krótkoterminowe	4 472,97	0,60	4 908,48	0,61	-435,51
	- należności długoterminowe	251,17	0,03	251,17	0,03	0,00
5.	Miejsca postojowe	720,92	0,10	1 613,47	0,20	-892,55
	- należności krótkoterminowe	439,28	0,06	1 323,47	0,17	-884,19
	- należności długoterminowe	281,64	0,04	290,00	0,04	-8,36
Razem		133 648,21	100,00	192 501,10	100,00	-58 852,89
6.	Byli najemcy lokali użytkowych	610 380,35	82,04	606 000,42	75,89	4 379,93
Razem		744 028,56	100,00	798 501,52	100,00	-54 472,96

Na dzień 31.12.2017 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni związanej z najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło 192 501,10 zł.

Problemem Spółdzielni są zadłużenia wynikające z należności krótkoterminowych, nie przekraczających 4-krotnego czynszu. W przypadku parceli i parkingów, szyldów i ekranów oraz miejsc postojowych niemal całą kwotę zadłużenia stanowią zaległości krótkoterminowe.

W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród aktualnie trwających umów odnotowywane jest na koncie lokali użytkowych i wynosi 171 564,27 zł. Należy podkreślić, że kwota 44 026,23 zł (stanowiąca wzrost zadłużenia wobec roku poprzedniego z tytułu zaległości krótkoterminowych) w zdecydowanej większości

wynika z opłacenia w pierwszych dniach stycznia 2018 r. grudniowego obciążenia czynszowego. W okresie między 02-05.01.2018 r. do kasy Spółdzielni z tytułu grudniowych faktur wpłynęła kwota 31 747,70 zł.

Największym problemem są zaległości osób, które nie wynajmują już lokali w zasobach Spółdzielni. Zadłużenie byłych najemców z tego tytułu wynosi **606 000,42 zł**. Stanowi to 75,89 % całości zadłużenia widniejącego na wszystkich lokalach użytkowych. W 2017 roku, w porównaniu do roku poprzedniego, zadłużenie to uległo zmniejszeniu o 4 379,93 zł. Zapewne w ujęciu całościowym jest to niewielka kwota, jednak biorąc pod uwagę specyficzną sytuację byłych użytkowników lokali użytkowych, wobec których często zapadają postanowienia o bezskuteczności egzekucji, wynikającej z braku majątku, z którego można by ściągnąć należne Spółdzielni kwoty, nawet taki spadek należy traktować jako pozytywny.

3. Windykacja należności

Pracownicy na bieżąco monitorują terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali użytkowych. Każdego miesiąca wysyłane są pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2017 r. wysłano 126 pism, z czego 62 stanowią upomnienia, 39 to wezwania do zapłaty, a kolejne 25 to przedsądowe wezwania do zapłaty.

Wezwania, w treści których Spółdzielnia wyraźnie powołuje się na współpracę z Kancelarią Radców Prawnych i możliwość przejęcia przez nich windykowania należności, co w znaczący sposób może zwiększyć wysokości zadłużenia względem Spółdzielni, ma istotny wpływ na efektywność procesu windykacji.

Prowadzona z najemcami korespondencja, kontakty telefoniczne, a także korespondencja prowadzona drogą elektroniczną przyczyniają się do polubownych ustaleń pomiędzy najemcami, a Spółdzielnią, w kwestii spłaty powstałego zadłużenia. W 2017 r. podpisano 1. porozumienie, które w dalszym ciągu jest spłacane. Wysokość rat ustalono na 500,00 zł. Kilku najemców zrezygnowało z podpisania porozumień, bowiem po otrzymanych wezwaniach przedsądowych spłacili zaległość w 2 ratach.

Dłużnicy, którzy w żaden sposób nie reagują na pisma i próby kontaktu, otrzymują wypowiedzenie umowy wraz z wezwaniem do opuszczenia lokalu. W ramach działań

windykacyjnych przygotowano 5 wniosków do sądu o zasądzenie należności czynszowych w stosunku do 2 najemców. W chwili obecnej:

- 1 pozew pozostaje bez nakazu zapłaty;
- 2 pozwy oczekują na klauzulę wykonalności;
- 2 pozwy podlegają egzekucji komorniczej.

Prowadzone działania windykacyjne w kolejnych latach będą kontynuowane, aby nie dopuszczać do powstawania zadłużeń i zapobiegać wzrostowi już powstałych.

VII. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia zarządzała ogółem 38,35 ha gruntów. Szczegółowe zestawienie prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.

Lp.	Osiedle	Całkowita powierzchnia gruntu [m ²]	Powierzchnia działek SM [m ²]	Powierzchnia działek – odrębna własność [m ²]	Udział SM [%]
1	Wzgórze Hetmańskie	205 141	127 458	77 683	62
2	Cukrowa	15 803	9 262	6 541	59
3	Ustronie	81 638	42 320	39 318	52
4	Smolańska	25 000	18 771	6 229	75
5	Śródmieście	36 163	22 999	13 164	64
6	Mieszka I	19 722	14 747	4 975	75
Razem		383 467	235 557	147 910	62

W 2017 r., w związku z inwestycją pod nazwą „Przebudowa ul. 9 Maja w Szczecinie” tereny spółdzielni pomniejszyły się 3 548 m² gruntów (2 551 m² gruntów własnych spółdzielni oraz 997 m² gruntów w użytkowaniu wieczystym). Zgodnie z decyzją Urzędu Miasta z 28 kwietnia 2017 r., za grunty przejęte na cel publiczny – drogę, właściciele otrzymają odszkodowanie.

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiada:

- prawo współwłasności 112 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 303 518 m² (budynki mieszkalne). Szczegółowe zestawienie zawarte jest w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. ogółem [m ²]	Powierzchnia SM wg udziału [m ²]
1	Wzgórze Hetmańskie	160 696	83 499
2	Cukrowa	13 743	7 202
3	Ustronie	72 803	33 485
4	Smolańska	11 575	5 346
5	Śródmieście	32 109	19 094
6	Mieszka I	12 592	7 822
Razem		303 518	156 448

- prawo użytkowania wieczystego 41 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 79 949 m². Szczegółowe dane zawarte są w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. ogółem [m ²]	Powierzchnia SM wg udziału [m ²]
1.	Wzgórze Hetmańskie	44 445	43 959
2.	Cukrowa	2 060	2 060
3.	Ustronie	8 835	8 835
4.	Smolańska	13 425	13 425
5.	Śródmieście	4 054	3 905
6.	Mieszka I	7 130	6 925
Razem		79 949	79 109

- prawo współużytkowania wieczystego 5 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 3 520 m² (garaże i pracownie plastyczne).

VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2017 r. posiadała:

- 112 budynków mieszkalnych w których znajduje się 6 626 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 292 397,60 m², w których zamieszkiwało 11 608 osób.
- 5 pracowni plastycznych o powierzchni użytkowej 236,98 m².
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4 342,92 m².
- 107 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9 142,54 m².

1. Stan liczbowy i ilościowy

W ciągu 2017 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 222 osoby. Natomiast liczba jak i powierzchnia użytkowa lokali Spółdzielni (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych) w ciągu 2017 r. nie uległy zmianie.

Szczegółowe dane przedstawiające stan zasobów SM „Kolejarz” zawierają tabela nr 7 i tabela nr 8.

Tabela nr 7. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017 r.
Liczba budynków ogółem	128
– w tym mieszkalnych	112
Liczba lokali ogółem, w tym:	6 733
– lokali mieszkalnych	6 626
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	107
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych)	308 116,57 m ²
w tym:	
– lokali mieszkalnych	292 397,60 m ²
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	9 142,54 m ²
– pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6 576,43 m ²
Liczba garaży	267

Tabela nr 8. Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców S.M. „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2017 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia w m ²		Liczba mieszkańców	
	Wieżowce*	Niskie	Wieżowce*	Niskie	Wieżowce*	Niskie	Wieżowce*	Niskie
Wzgórze Hetmańskie	17	30	1 370	2 095	56 726,15	94 753,38	2 251	3 762
Ustronie	2	24	94	986	4 486,19	51 381,99	169	2 001
Śródmieście	9	11	784	396	26 709,52	18 664,46	1 141	747
Smolańska	3	3	141	112	6 718,81	6 525,68	254	250
Cukrowa	-	3	-	150	-	8 105,55	-	307
Mieszka I	3	7	220	278	6 106,97	12 218,90	271	455
Razem	34	78	2 609	4 017	100 747,64	191 649,96	4 086	7 522
Razem wysokie i niskie	112		6 626		292 397,60		11 608	

*) do wieżowców zaliczamy budynki z dźwigami

2. Lokale użytkowe, parcele, reklamy

Wpływy z lokali użytkowych, szyldów, reklam, parceli oraz miejsc parkingowych wynajmowanych przedstawiają się następująco (podane kwoty stanowią wartość netto tj. bez podatku VAT):

1) Lokale użytkowe (spadek w stosunku do roku 2016 o 17 096,25 zł tj. o 1,33%):

– w 2016 roku - 1 285 371,43 zł

– w 2017 roku - 1 268 275,18 zł

2) Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (spadek w stosunku do roku 2016 o 11 471,83 zł tj. o 10,80%)

– w 2016 roku - 106 172,95 zł

– w 2017 roku - 94 701,12 zł

3) Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (spadek w stosunku do roku 2016 o 12.094,09 zł tj. o 4,31 %):

– w 2016 roku - 280 320,23 zł

– w 2017 roku - 268 226,14 zł

4) Miejsca parkingowe wynajmowane:

– w 2017 roku - 48 066,40 zł.

Sytuacja ekonomiczna najemców lokali, fragmentów ścian czy dzierżawców terenów, nie ulega zmianie od wielu lat. Konkurencja sklepów sieciowych, hipermarketów czy, jak w przypadku firm świadczących usługi reklamowe na budynkach, powszechnie dostępnego Internetu sprawiła, że małe firmy bardzo często nie są w stanie utrzymać się z prowadzonej działalności. Kontrahenci, aby kontynuować działalność, która bardzo często jest jedynym źródłem ich utrzymania występują do Spółdzielni z prośbą o obniżkę czynszu. W 2017 r. w kilku przypadkach obniżono stawki najmu, aby przedsiębiorcy mogli utrzymać prowadzoną działalność, a Spółdzielnia nie straciła kontrahentów.

Ogólna sytuacja małych firm ma przełożenie na trudność wynajmu lokali użytkowych. Pomimo zamieszczania ogłoszeń w prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni, w 2017 r. nie udało się wynająć kilku lokali.

Na wysokość przychodów, podobnie jak w 2016 r., miał również wpływ brak indeksacji stawek najmu oraz dzierżawy, w związku z brakiem inflacji.

Łącznie wpływy z działalności związanej z wynajmem lokali użytkowych, dzierżawą terenu, umieszczaniem reklam na ścianach budynków i gruntach Spółdzielni oraz z tytułu wynajmu miejsc parkingowych w 2017 r. wynoszą 1 679 268,84 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1 671 864,61 zł) oznacza wzrost o 7 404,23 zł. Wzrost sumy wpływów, pomimo spadku w kategoriach: lokale użytkowe, reklamy, parcele, wynika z wyodrębnienia z dzierżawy parceli oddzielnej kategorii pn. miejsca parkingowe wynajmowane oraz z rozwoju tej formy dzierżawy terenu. W związku z dużym zainteresowaniem miejscami na wybudowanych przez Spółdzielnię płatnych parkingach przy ul. Legnickiej oraz ul. 9. Maja 86, wpływy z tej działalności zrekompensowały spadek w pozostałych kategoriach.

Na dzień 31.12.2017 r. osiem lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

- ul. Potulicka 29 o pow. 68,46 m² (przez cały 2017 r.),
- ul. Potulicka 29 o pow. 4,00 m² (przez cały 2017 r.),
- pl. Zwycięstwa 4-5 A o pow. 50,00 m² (pustostan od 01.12.2017 r.)
- ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² (pustostan od 01.09.2017 r.),
- ul. 9 Maja 15-15 F o pow. 58,80 m² (pustostan od 22.03.2017 r.)
- ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m² (przez cały 2017 r.),
- ul. 9 Maja 84 o pow. 127,01 m² (przez cały 2017 r.),

- ul. Rуска 22 o pow. 35,98 m² (pustostan od 01.09.2017 r.)

Na przestrzeni 2017 r. w przypadku 8 lokali użytkowych miała miejsce zmiana najemcy.

IX. Centralne ogrzewanie i ciepła woda.

1. Ogrzewanie.

We współpracy z firmą „ ” oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „ ”, dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres 2016/2017.

Rozliczenie zostało wykonane z podziałem na dwa okresy rozliczeniowe, w każdym przypadku za 12 miesięcy. Budynki osiedla Wzgórze Hetmańskie, w których w 2015 r. zostały wymienione podzielniki kosztów (tj. we wszystkich budynkach ogrzewanych centralnie poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i przy ul. Dunikowskiego 30) zostały rozliczone za okres od 01.09.2016 r. do 31.08.2017 r. Natomiast wszystkie pozostałe budynki spółdzielni zostały rozliczone za okres od 01.10.2016 r. do 30.09.2017 r.

W wyniku rozliczenia, 79% użytkowników lokali otrzymało zwroty, natomiast dopłaty dotyczyły 21% użytkowników lokali. Szczegółowe dane prezentuje tabela nr 9.

Tabela nr 9. Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach.

OSIEDLE	ZWROTY [zł]	DOPŁATY [zł]	SALDO [zł]
Śródmieście	362 895,14	219 533,22	143 361,92
Mieszka I	143 225,49	62 128,22	81 097,27
Wzgórze Hetmańskie I	436 464,69	166 527,01	269 937,68
Wzgórze Hetmańskie II	553 080,58	62 138,27	490 942,31
Wzgórze Hetmańskie III	469 585,95	106 955,78	362 630,17
Ustronie	528 715,91	181 102,60	347 613,31
Cukrowa	64 731,68	27 184,47	37 547,21
Smolańska	105 506,14	59 634,93	45 871,21
RAZEM	2 664 205,58	885 204,50	1 779 001,08

Pracownie plastyczne	470,29	373,24	97,05
Lokale użytkowe opomiarowane (podzieln. i indyw. liczniki ciepła)	871,35	1 550,47	- 679,12
OGÓŁEM	2 665 547,22	887 128,21	1 778 419,01

Większość reklamacji składanych przez właścicieli lokali dotyczy zbyt dużej, wg oceny ich autorów, ilości jednostek zarejestrowanych przez podzielniki oraz zbyt wysokiej dopłaty.

Stosunkowo duża część reklamacji dotyczy rozliczeń sporządzonych po raz pierwszy na podstawie nowych podzłelników zamontowanych przez PBI na osiedlach Śródmieście i Mieszka I.

Autorzy reklamacji przypisują niekorzystny wynik rozliczenia nowym podzłelnikom oraz związanemu z nimi systemowi rozliczeniowemu, w szczególności zmienionym współczynnikom UF.

Podkreślamy, że każdy producent projektuje podzłelnik samodzielnie (jego wygląd i działanie) oraz opracowuje związane z systemem oprogramowanie. Nie można więc oczekiwać, że współczłnniki oceny (UF) będą identyczne jak w poprzedniej firmie. Podzłelniki stosuje się wraz z przynależnym systemem rozliczeniowym toteż nie tylko podzłelniki ale również współczłnniki oceny różnych firm różnią się od innych (a niekiedy zmieniają się współczłnniki wraz ze zmianą podzłelników na nowe tej samej firmy).

Wskazujemy, że zmiana współczłnników UF dotyczy wszystkich grzejników we wszystkich mieszkaniach budynku, toteż pozostaje bez wpływu na wyniki rozliczeń.

Podzłelniki PBI rejestrują przyrost zużycia szybciej niż podzłelniki Ista. Jednak warunkiem rzetelnego rozliczenia jest jednorodność podzłelników i wspólny system rozliczeniowy dla wszystkich mieszkań w danym budynku. Zmiany związane z wymianą podzłelników (szybkość naliczania, współczłnniki oceny UF) zostały wprowadzone na jednakowych zasadach i równym stopniu dotyczą wszystkich mieszkań w budynkach, w których miała miejsce wymiana podzłelników.

Aktualnie wszystkie budynki ogrzewane centralnie są wyposażone w podzielniki odczytywane drogą radiową, co zlikwidowało problem mieszkań rozliczanych ryczałtowo w związku z nieobecnością mieszkańców w czasie odczytów.

Podzielniki radiowe umożliwiają również prześledzenie w „raporcie odczytowym” wskazań każdego z nich w ciągu całego okresu rozliczeniowego i wyjaśnienie wątpliwości dot. korzystania z poszczególnych grzejników w kolejnych miesiącach.

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2016 r. – 31.08.2017 r. (Osiedle Wzgórze Hetmańskie bez budynków przy ul. Dunikowskiego 28 i 30) wynoszą 3 104 570,65 zł przy zużyciu ciepła w ilości 37 068,918 GJ.

Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2016 r.– 30.09.2017 r. wynoszą 3 891 936,36 zł, a zużycie ciepła 45 493,443 GJ.

W pierwszym przypadku średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 1,80 zł/m², zaś w drugim 2,21 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2016/2017 miała miejsce obniżka cen energii cieplnej (od 01.12.2016 r.) na poziomie 2,3 %.

Obniżenie cen ciepła jest wynikiem zakończonej w 2016 r. inwestycji polegającej na połączeniu systemów ciepłowniczych lewobrzeża i prawobrzeża Szczecina, co pozwoliło na wprowadzenie do sieci ciepłowniczej większej ilości konkurencyjnego cenowo ciepła z należącej do a co za tym idzie na całościowe obniżenie ceny ciepła.

Następna obniżka cen ciepła została wprowadzona z dniem 30.10.2017 r. tym razem przez producenta ciepła obniżyła ceny ciepła wytwarzanego w elektrociepłowniach Szczecin i Pomorzany. W wyniku zmiany cen średnia obniżka kosztów jest szacowana na 3,7 %. Opłaty za usługi przesyłowe pozostały bez zmian.

Sezon grzewczy 2016/2017 w całych zasobach SM Kolejarz rozpoczął się 03.10.2016 r. (przy czym ciepło było dostarczane do budynków sukcesywnie), natomiast zakończenie sezonu grzewczego nastąpiło 16.05.2017 r.

Średnia temperatura zewnętrzna od października 2016 r. do kwietnia 2017 r. wynosiła 4,386⁰ C (w analogicznym okresie sezonu 2015/2016 wynosiła 5,471⁰ C).

W zasobach spółdzielni suma zaliczek wniesionych przez mieszkańców w ciągu okresu rozliczeniowego pokryła koszty ogrzewania, z wyjątkiem 9 budynków, gdzie

suma kosztów przewyższyła sumę przedpłat, a suma dopłat przewyższa sumę zwrotów wynikających z rozliczeń indywidualnych. Są to nw. budynki:

- na osiedlu Śródmieście 4 budynki (przy ul. Potulickiej 28 i 29, przy ul. Kaszubskiej 27-27b i 27c-27d),
- na osiedlu Ustronie 3 budynki (przy ul. Boryny 32-38, przy ul. Budziszyskiej 35-36 i 38-40)
- na osiedlu Wzgórze Hetmańskie 1 budynek (przy ul. Legnickiej 3)
- na osiedlu Mieszka I. 1 budynek (przy ul. Mieszka I. 104).

Dla wszystkich tych budynków z dniem 01.12.2017 r. zostały zwiększone stawki zaliczkowych opłat na poczet kosztów ogrzewania.

2. Ciepła woda.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych za 2017 r. wynoszą 3 755 700,60 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła – 52 458,628 GJ.

Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,3243 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2017 r. wyniósł 17,28 zł (w 2016 r. wynosił 17,59 zł/m³).

Na wysokość stawki jednostkowej opłaty za podgrzanie wody wpływa przede wszystkim wielkość zużycia wody przez mieszkańców danego budynku. Im większe jest zużycie wody w mieszkaniach opomiarowanych, tym niższy koszt jednostkowy jej podgrzania (cena 1 m³).

Od 01.10.2015 r. część kosztów zmiennych podgrzania wody (15%) jest wydzielona jako koszt strat ciepła związanych z cyrkulacją podgrzewanej wody w instalacji, niezależnie od wielkości zużycia ciepłej wody przez mieszkańców danej nieruchomości. Koszty cyrkulacji są rozliczane wg liczby mieszkań w budynku. Dzięki temu za gotowość wody do użycia w odpowiedniej temperaturze obciążani są użytkownicy wszystkich mieszkań, również tych, w których zużycie przygotowanej dla nich wody jest mniejsze niż w innych mieszkaniach, a okresowo nawet zerowe.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco prowadzi analizę kosztów eksploatacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni w tym także kosztów podgrzania wody i na tej podstawie podejmuje działania zmierzające do ograniczania tych kosztów (sprawdzanie prawidłowości nastaw i pracy urządzeń w węzłach cieplnych, regulacja temperatury zasilania ciepłej wody).

3. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynoszą 4 721 610 zł i są niższe o 1,02 % od kosztów z 2016 r. wynoszących 4 770 463 zł.

Cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia do kanalizacji) od 01.05.2015 r. nie uległa zmianie i wynosi 11,09 zł.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur (woda niezbilansowana) w 2017 r. wynosi 3,52 % (w 2016 r. wynosiła 4,95 %) dla całych zasobów spółdzielni.

W celu minimalizowania tego zjawiska Spółdzielnia kontynuuje działania zmierzające do uszczelnienia niekontrolowanych wypływów wody poprzez:

- bieżącą wymianę uszkodzonych wodomierzy w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych,
- montaż wodomierzy w lokalach/pomieszczeniach nieopomiarowanych w celu eliminacji rozliczeń ryczałtowych,
- wymianę wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych na wodomierze z odczytem radiowym umożliwiającym zdalny odczyt oraz monitorowanie ewentualnych nieprawidłowości w zakresie przepływów wody.

W związku z upływem okresu legalizacji Spółdzielnia dokonała w 2017 r. wymiany dotychczasowych wodomierzy na nowe wodomierze z odczytem radiowym.

Łącznie wymieniono 3 234 szt. wodomierzy (w tym: 1 686 szt. na osiedlu Wzgórze Hetmańskie, 421 szt. na osiedlu Ustronie, 192 szt. na osiedlu Smolańska, 888 szt. na osiedlu Śródmieście, 47 szt. na osiedlu Mieszka I.).

W 2017 r. zmniejszył się, w stosunku do roku poprzedniego, koszt wody gospodarczej, który wynosi średnio w skali spółdzielni 0,15 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za 2016 r. wynosił 0,29 zł).

4. Gospodarka odpadami.

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów SM „Kolejarz” w 2017 r. wyniosły 1 700 922 zł i były niższe o 0,94 % od kosztów za 2016 r., które wyniosły 1 717 043 zł.

Odbiór odpadów realizowały firmy i na podstawie umów zawartych z Gminą Miasto Szczecin, która odpowiada za gospodarkę odpadami na terenach Szczecina. Spółdzielnia wnosi do Urzędu Miasta opłaty za wywóz śmieci, a ich wysokość jest wyliczana na podstawie zużycia wody przez poszczególne nieruchomości. Przy selektywnym gromadzeniu odpadów stawka opłaty wynosi 4,00 zł za 1 m³ dostarczonej do nieruchomości wody. W SM „Kolejarz” koszty wywozu śmieci są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszt wynikający z opłaty wyliczonej na podstawie zużycia wody przez daną nieruchomość jest dzielony przez liczbę zamieszkałych w niej osób. Wnoszona w ciągu roku opłata stanowi zaliczkę, a po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie sumy wniesionych zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów.

Wyliczone dla poszczególnych nieruchomości salda na 31.12.2017 r. podzielono przez liczbę osób zamieszkałych w tych nieruchomościach. Większość nieruchomości ma nadpłaty. W przypadku 42 nieruchomości w wyniku rozliczenia wystąpił niedobór. Średni wynik rozliczenia w skali spółdzielni to nadpłata w wysokości 0,91 zł na osobę. Rozliczenie tych sald z mieszkańcami następuje w formie jednorazowej bonifikaty bądź zwwyżki (do uwzględnienia przy opłacie za mieszkanie).

Niekorzystne saldo jednego z budynków (dopłata 9,51 zł od osoby) jest wynikiem naliczenia przez Urzędu Miasta wyższej opłaty w listopadzie i grudniu 2017 r. w związku z brakiem segregacji odpadów przez mieszkańców.

5. Gaz zbiorczy.

Spółdzielnia rozlicza lokatorów mieszkań 25 budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze (gdzie nie ma indywidualnych liczników gazu w mieszkaniach) w okresach półrocznych tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia. Za 2017 r. koszty dostarczenia 86 507 m³ gazu wyniosły 162 767,58 zł i są niższe o 12,75 % w stosunku do kosztów poniesionych w 2016 r. (186 552,48 zł, kiedy to mieszkańcy budynków z licznikami zbiorczymi zużyli 90 629 m³ gazu). Średni miesięczny koszt dostawy gazu na osobę wyniósł w 2017 r. 6,54 zł i jest niższy w stosunku do kosztu z 2016 r., który wyniósł 7,20 zł.

Na tę obniżkę wpłynęła między innymi korzystna (niższa) cena sprzedaży paliwa gazowego przez firmę z Gdańska, z którą od 01.08.2016 r.

spółdzielnia ma zawartą umowę kompleksową. Poprzednim sprzedawcą było

Cena sprzedaży paliwa gazowego przez okres od 01.08.2016 r. do 31.12.2017 r. wynosiła netto 0,0777 zł/kWh.

Od 01.01.2018 r. cena netto wzrosła i wynosi 0,093 zł/kWh.

X. Pielęgnacja zieleni.

W 2017 r. w ramach pielęgnacji zieleni wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczno – pielęgnacyjne drzew i krzewów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt czterokrotnego koszenia wyniósł łącznie 183 821 zł.

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni wyniósł 84 934 zł i dotyczył m.in.:

- wycinki 19 szt. drzew,
- cięcie technicznych i pielęgnacyjnych 138 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (2 359 mb),
- cięcie technicznych i formujących krzewów (1 541 szt.),
- nasadzenia drzew (41 szt.), nasadzenia krzewów (571 szt.) oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usuwania wiatrołomów,
- zakupu ziemi, materiałów i narzędzi związanych z pielęgnacją zieleni.

Coraz częściej mamy do czynienia z powalaniem i wyłamywaniem drzew przez huraganowe wiatry. W 2017 r. usunięto 30 drzew i krzewów (głównie sumaków) powalonych i połamanych przez silny wiatr.

Nasadzenia drzew mają charakter kompensacyjny (uzupełnienie ubytku w drzewostanie w związku z wycinką) i wynikają z prawomocnych decyzji urzędowych jak również wykonywane są nasadzenia drzew i krzewów w ramach porządkowania i wzbogacania istniejącej zieleni osiedlowej.

Pomimo wywieszanych we wszystkich budynkach ogłoszeń z wyraźnym zakazem samodzielnego nasadzania roślin bez uzgodnienia z Administracją Osiedla, część mieszkańców systematycznie ignoruje te zarządzenie.

Wskutek tego niejednokrotnie w miejscu nowego estetycznego trawnika założonego w ramach remontów infrastruktury zewnętrznej pojawiają się nasadzenia, które nie służą estetyce osiedla.

XI. Utrzymanie czystości.

Na dzień 31.12.2017 r. 92% powierzchni sprzątanej wewnątrz budynków oraz na zewnątrz obsługiwana jest przez firmy prywatne (w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa” oraz „Wzgórze Hetmańskie”). W 2017 r. koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez prywatne firmy wyniosły 1 510 824 zł i wzrosły o 13,38 % w porównaniu do kosztów 2016 r. wynoszących 1 332 511 zł.

XII. Bieżąca konserwacja

Bieżącą konserwacją i usuwaniem większości awarii w budynkach zajmują się poszczególne administracje osiedlowe.

Koszty konserwacji (materiały, płace, narzuty na płace) w 2017 r. wynoszą ogółem 698 898 zł, w tym:

„Wzgórze Hetmańskie”	308 593 zł,
„Cukrowa”	16 152 zł,
„Ustronie”	169 567 zł,
„Smolańska”	39 606 zł,
„Śródmieście”	114 740 zł,
„Mieszka I”	50 240 zł.

Koszty transportu obsługującego Administrację Osiedlowe w 2017 r. wyniosły łącznie 122 768 zł, w tym:

„Wzgórze Hetmańskie”	63 830 zł,
„Cukrowa”	3 578 zł,
„Ustronie”	23 259 zł,

„Smolańska”	5 975 zł,
„Śródmieście”	18 639 zł,
„Mieszka I”	7 487 zł.

Usuwaniem awarii po godzinach pracy oraz w dni wolne zajmuje się
Przedsiębiorstwo Budowlano-Remontowe Sp. z o.o.
z siedzibą w Szczecinie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Koszty utrzymania pogotowia lokatorskiego za 2017 r. w zakresie lokali
mieszkalnych wynoszą ogółem 46 759 zł. Z tego na poszczególne Osiedla przypada:

„Wzgórze Hetmańskie”	22 424 zł,
„Cukrowa”	459 zł,
„Ustronie”	7 067 zł,
„Smolańska”	651 zł,
„Śródmieście”	12 155 zł,
„Mieszka I”	4 003 zł.

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2017 r. wynoszą ogółem 108 286 zł.
Z powyższej kwoty na poszczególne Osiedla przypada:

„Wzgórze Hetmańskie”	66 523 zł,
„Cukrowa”	1 548 zł,
„Ustronie”	17 833 zł,
„Smolańska”	3 108 zł,
„Śródmieście”	13 068 zł,
„Mieszka I”	6 206 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2017 r. wynoszą 165 435 zł. Z tej kwoty
na poszczególne Osiedla przypada:

„Wzgórze Hetmańskie”	95 370 zł,
„Ustronie”	9 417 zł,
„Smolańska”	16 516 zł,
„Śródmieście”	37 069 zł,
„Mieszka I”	7 063 zł.

XIII. Eksploatacja

Wysokość średnich kosztów oraz średniej odpłatności za użytkowanie lokali przedstawione jest w tabeli nr 10.

Tabela nr 10. Koszt oraz odpłatność za używanie lokali.

Lp.	Osiedle	Średni koszt eksploatacji [zł/m ²]	Średnia odpłatność mieszkańców za eksploatację [zł/m ²]	Udział odpłatności mieszkańców w koszcie eksploatacji [%]
1	Wzgórze Hetmańskie	2,12	1,85	87,3
2	Cukrowa	2,28	1,97	86,4
3	Ustronie	2,60	2,01	77,3
4	Smolańska	2,78	2,07	74,5
5	Śródmieście	2,40	1,80	75,0
6	Mieszka I	2,28	1,31	57,5
RAZEM		2,41	1,84	76,3

XIV. Działalność remontowa.

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, wymaga ciągłej konserwacji oraz prowadzenia na bieżąco planowanych remontów będących następstwem naturalnego zużycia lub dewastacji mienia.

Stan techniczny budynków określany jest na podstawie przeglądów technicznych dokonywanych przez służby techniczne, przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli.

Na podstawie tych przeglądów, w korelacji ze środkami finansowymi funduszu remontowego, ustalany jest zakres niezbędnych prac remontowych. Wyniki dokonywanych przeglądów odnotowywane są w książkach obiektów.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe przeznaczone na remonty w pierwszej kolejności wykonywane są takie prace jak: wymiany zaworów podpionowych c.o., wymiana wodomierzy, wymiany i naprawy pokryć dachowych, remonty i wymiany dźwigów, wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach, wymiany izolacji przeciwwilgociowej balkonów, wykonanie przyłączy wodociągowych, tj. prace niezbędne do utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym, a także prace wynikające z nakazów instytucji państwowych.

Pozostałe prace takie jak m.in. malowanie klatek schodowych realizowane były w miarę potrzeb oraz w miarę pozostających do dyspozycji środków finansowych.

W dużym zakresie Spółdzielnia kontynuowała także roboty związane z zewnętrzną infrastrukturą techniczną - roboty brukarskie.

Na roboty remontowe w 2017 r. Spółdzielnia zaplanowała łącznie kwotę 6 956 106 zł. Plan robót remontowych na 2017 r. zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 33/2016 z dnia 17.11.2016 r., nr 17/2017 z dnia 08.06.2017 r. i nr 24/2017 z dnia 14.09.2017 r. Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 4 274 311,74 zł.

Oprócz należności wnoszonych w ramach opłat za użytkowanie lokali wpłynęły dodatkowo środki finansowe:

- w kwocie 235 000,00 zł z podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2016 r., zgodnie z uchwałą nr 18/2017 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 25, 29, 30 i 31 maja oraz 1 i 5 czerwca 2017 r.,
- w kwocie 150 783,33 zł z podziału środków na docieplenia budynków zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 241 254,07 zł z odpisu na wymianę dźwigów.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2017 r. wynosi **1 686 775,66 zł.** w tym:

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| - fundusz remontowy | (-) 725 273,67 zł |
| - fundusz wymiany dźwigów | 2 412 049,33 zł |
| - fundusz na docieplenia | 175 364,44 zł |

i uległ zmniejszeniu w stosunku do 2016 r. o kwotę 1 100 835,97 zł.

Koszt prac naprawczych 65 szt. dźwigów, w które wyposażone są budynki Spółdzielni, wynikające z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze dewastacji tych dźwigów, zmalał i wyniósł 48 268 zł.

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach Spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosiła **102 256 zł.** Wykaz robót awaryjnych z podziałem na

poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu dotyczącym realizacji planu remontów za 2017 r.

Wymiana dźwigów została zrealizowana w 100 % zgodnie z planem, wartość prac wyniosła 349 352 zł i dotyczyła wymiany 2 dźwigów w budynku przy Klemensiewicza 15 oraz 1 dźwigu w budynku zlokalizowanym przy ul. Potulickiej 29 w Szczecinie.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 309,46 m² została dokonana w 38 mieszkaniach przy czym partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany wyniosła 69 338 zł. Wymianę stolarki okiennej na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia wymienionej stolarki [m ²]	Kwota partycypacji [zł]
1	„Wzgórze Hetmańskie”	17	164,29	33 814
2	„Cukrowa”	-	-	-
3	„Śródmieście”	14	98,78	20 582
4	„Mieszka I”	4	31,10	6 281
5	„Ustronie”	4	38,59	8 175
6	„Smołańska”	1	2,24	486
Razem		40	335,00	69 338

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2017 r. wynosiła 199 zł, a w koszcie montażu 1 szt. nawiewnika podciśnieniowego lub higrosterowanego – 40 zł.

Wymiana stolarki okiennej realizowana jest na bieżąco w miarę wpływu wniosków użytkowników lokali mieszkalnych.

Zakres rzeczowy prac na poszczególnych osiedlach został zrealizowany następująco:

- Osiedle „Wzgórze Hetmańskie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - malowania klatek schodowych w budynku przy ul. Dunikowskiego 30 oraz ul. Ruskiej 22-23A

- nie zakończono realizacji drogi p.poż. przy budynkach zlokalizowanych przy Al. Powst. Wlkp. 52,
- nie zakończono naprawy elewacji budynku przy ul. 9 Maja 9H-9I w zakresie jednego segmentu – ściana szczytowa klatki 9I, ze względu na warunki atmosferyczne i konieczność zwiększenia zakresu prac.
- Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Ustronie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - remontu balkonów budynku przy ul. Boryny 25-37,
 - remontu przybudówek wraz z przebudową daszków w budynkach przy ul. Włociańskiej 4-12, Boryny 4-10 i Boryny 12-24.
 - remontu drogi przy ul. Inowrocławskiej 11-11B – ze względu na brak występujące problemy terenowo-prawne.
- Osiedle „Smolańska” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wykonanie oddymiania klatek schodowych budynków przy ul. Potulickiej 9, 25, 26, 27, 28 i 29,
- Osiedle „Mieszka I” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wykonanie oddymiania klatek schodowych budynków przy Mieszka I 102, 104 i 106
 - malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Mieszka I 104.

Szeroki zakres prac konserwacyjno - remontowych Spółdzielnia zrealizowała własnymi środkami obrotowymi, bez zaciągania pożyczek bankowych. Świadczy to o dobrej kondycji finansowej spółdzielni w sytuacji występujących zaległości czynszowych.

Powszechnie stosowano w Spółdzielni procedury przetargowe na usługi zewnętrzne w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac realizowany był w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2015 z dnia 14.05.2015 r. za wyjątkiem wyboru wykonawcy wymiany pokrycia dachowego w budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1b, gdzie prace te powierzono firmie realizującej prace termomodernizacyjne budynku.

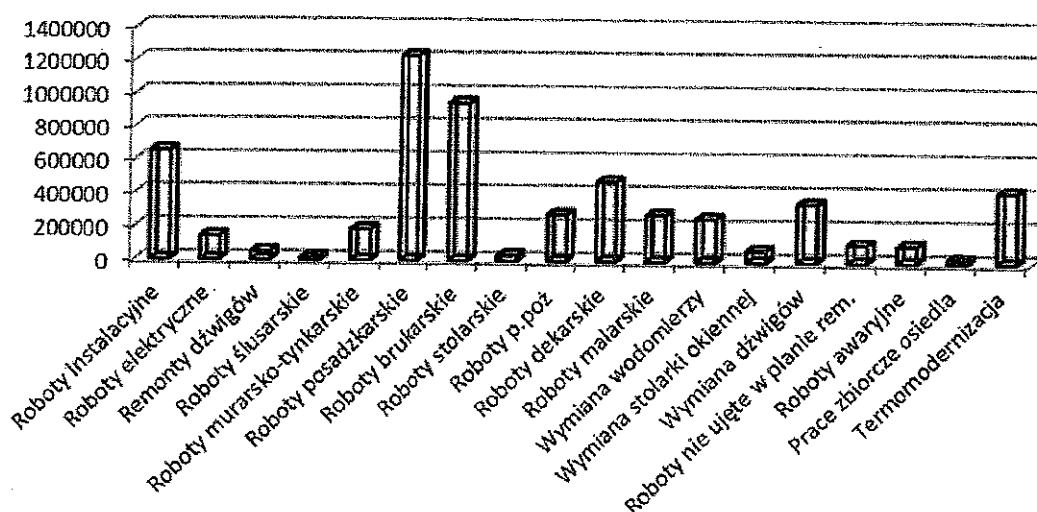
W 2017 r. Spółdzielnia przeprowadziła 72 przetargi (przetargi nieograniczone, przetargi ograniczone lub zapytania ofertowe) na wybór wykonawców robót. W wyniku przeprowadzonych przetargów wybierano oferentów, którzy złożyli najkorzystniejszą dla Spółdzielni ofertę. Wybór wykonawców w drodze przetargów i zapytań o cenę pozwolił Spółdzielni na uzyskanie korzystnych cen na realizację prac objętych planem remontów.

Wszystkie firmy wybrane na wykonawców robót spełniały warunki określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

We wszystkich przetargach uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, przedstawiciele poszczególnych Rad Osiedli oraz kierownicy poszczególnych Administracji Osiedli.

Realizację planu remontów w 2017 r. w podziale na branże prezentuje wykres nr 1.

Wykres nr 1. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.



Spośród wykonanych robót remontowych na poszczególnych osiedlach na szczególną uwagę zasługują:

– na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”:

- naprawa elewacji budynku przy ul. 9 Maja 9-9g za kwotę 110 tys. zł,
- ocieplenie ściany szczytowej budynku przy ul. 9 Maja 52-58 za kwotę 44 tys. zł,

- wykonanie drogi p.poż. przy al. Powst. Wlkp. 52, 53 i 54 - za łączną kwotę 443 tys. zł,
- wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynkach przy ul. Dunikowskiego 30, Powst. Wlkp. 52 i Legnickiej 2 za łączną kwotę 163 tys. zł,
- wymiana osprzętu elektrycznego i tablic elektrycznych w budynkach przy ul. Dunikowskiego 30, Ruskiej 22-23A i Częstochowskiej 2-10 za łączną kwotę 99 tys. zł,
- remont balkonów budynków przy ul. Miłczańskiej 34-43 oraz Al. Powst. Wlkp. 52 i 54 za łączną kwotę 236 tys. zł,
- roboty brukarskie – remonty chodników i schodów na osiedlu za łączną kwotę 277 tys. zł,
- wykonanie hydroforni w budynkach przy Al. Powst. Wlkp. 52, 53 i 54 wraz z przyłączami wodociągowymi za łączną kwotę 277 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Częstochowskiej 2-10 za kwotę 169 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 34 tys. zł,
- wymiana wodomierzy za łączną kwotę 205 tys. zł.

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę 2 351 613 zł.

– na Osiedlu „Cukrowa”

- remont chodników za kwotę 49 tys. zł,
- remont balkonów za kwotę 30 tys. zł,
- powiększenie placu zabaw za kwotę 22 tys. zł.

Na Osiedlu „Cukrowa” w 2017 r. Spółdzielnia zrealizowała prace remontowe za kwotę 101 710 zł.

– na Osiedlu „Ustronie”:

- malowanie klatki schodowej wraz z wymianą osprzętu elektrycznego i naprawą posadzki oraz wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku w budynku przy ul. Boryny 56 za kwotę 238 tys. zł,
- remonty balkonów budynku przy ul. Boryny 40-52 za kwotę 238 tys. zł,

- wykonanie oświetlenia zewnętrznego budynków przy ul. Inowrocławskiej 10-10B, ul. Inowrocławskiej 12-12B i ul. Budziszynskiej 35- 36 za łączną kwotę 8 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w 4 budynkach za łączną kwotę 45 tys. zł.
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 8 tys. zł.
- termomodernizacja budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1B wraz wymianą pokrycia dachowego za łączną kwotę 831 tys. zł (w tym wydatki sfinansowane kredytem w wysokości 407 500 zł).

Łączna wartość zrealizowanych robót remontowych z funduszu remontowego na Osiedlu Ustronie wyniosła 1 061 039 zł,

– na Osiedlu „Smolańska”

- wymiana dźwigów w budynku przy ul. Klemensiewicza 15 za kwotę 227 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w budynkach przy ul. Klemensiewicza 15 i 17 za łączną kwotę 18 tys. zł,
- budowa hydroforni w budynkach przy ul. Klemensiewicza 15 i 17 wraz z przyłączami za łączną kwotę 211 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w 2 budynkach za łączną kwotę 18 tys. zł.

Prace remontowe na osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę 488 568 zł.

– na Osiedlu „Śródmieście”

- wymiana dźwigu w budynku przy ul. Potulickiej 29 za kwotę 122 tys. zł.
- wymiana zaworów podpionowych w budynku przy ul. Potulickiej 10-12A za kwotę 15 tys. zł,
- przeniesienie węzła c.o. zlokalizowanego w budynku przy ul. Potulickiej 14-17A za kwotę 88 tys. zł,
- remont przybudówek w budynku przy ul. Potulickiej 14-17A za kwotę 12 tys. zł,
- remont części balkonów budynku przy ul. Potulickiej 14-17A wraz z dociepleniem ściany oraz remont balkonów w budynku przy ul. Potulickiej

33-33b i części balkonów w budynku przy ul. Potulickiej 40 za łączną kwotę 427 tys. zł,

- roboty brukarskie przy ul. Potulickiej 9, ul. Potulickiej 10-12A, ul. Potulickiej 31A-31B i ul. Piekary 3A-3B za łączną kwotę 160 tys. zł,
- roboty dekarские – docieplenie stropodachu w budynkach przy ul. Potulickiej 25, ul. Potulickiej 27 i części dachu przy ul. Piekary 3A-3B za łączną kwotę 224 tys. zł.,
- wymiana wodomierzy w budynku przy ul. Potulickiej 29 za kwotę 92 tys. zł.
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 21 tys. zł.

Ogółem prace remontowe na Osiedlu „Śródmieście” zostały zrealizowane za kwotę 1 221 558 zł.

– na Osiedlu „Mieszka I”

- remont balkonów w budynkach przy ul. Mieszka I 102 i Powst. Wlkp. 4C za łączną kwotę 102 tys. zł.,
- docieplenie stropodachu budynków przy ul. Mieszka I 104 i 106 za łączną kwotę 243 tys. zł,
- wymianę osprzętu elektrycznego w bud. przy ul. Mieszka I 104 za kwotę 14 tys. zł,
- wymianę oświetlenia zewnętrznego przy 4 budynkach za łączną kwotę 3 tys. zł.,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 6 tys. zł.

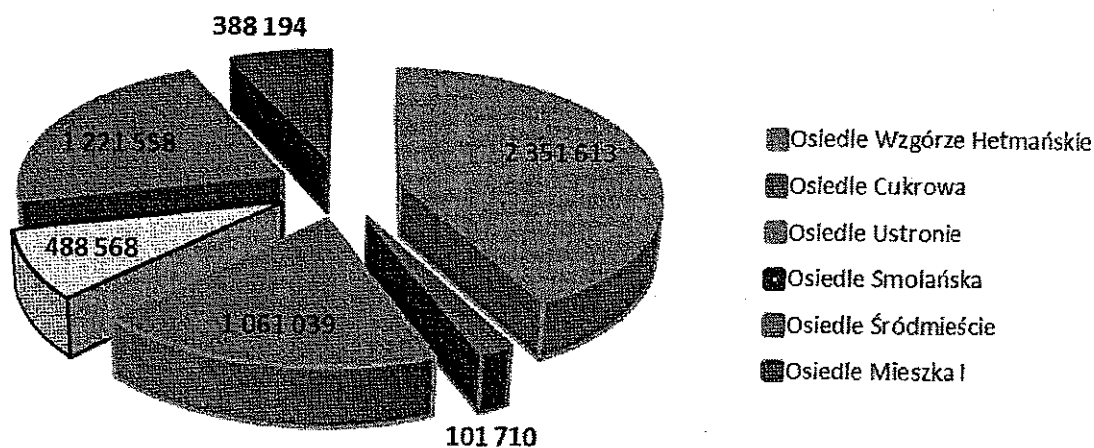
Ogółem prace remontowe na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę 388 194 zł.

Uwaga: Wartość poszczególnych robót remontowych podano w zaokrągleniu do 1 tys. zł.

Realizacja robót remontowych w Spółdzielni z podziałem na poszczególne osiedla i budynki zawarta jest w „Wykonaniu planu remontów za rok 2017”.

Wartościowe zaangażowanie środków finansowych (realizacja) na poszczególne osiedla prezentuje wykres nr 2.

Wykres nr 2. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.



Ponadto w 2017 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę 165 173 zł. Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w Wykonaniu planu remontów za rok 2017.

Zgodnie z art. 62 Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Spółdzielnia przeprowadza okresowe obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków:

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądy przewodów kominowych,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych (w cyklu pięcioletnim).

Dla wszystkich budynków mieszkalnych prowadzone są księgi obiektów budowlanych zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134).

Spółdzielnia przeprowadza zgodnie z PN-EN 1176-7 roczne i bieżące kontrole stanu technicznego placów zabaw oraz prowadzi dzienniki placów zabaw.

XV. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.

W 2017 r. Spółdzielnia prowadziła nw. działania w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania środków finansowych:

1. Działania termomodernizacyjne

Na podstawie opracowanego audytu energetycznego i projektu budowlanego Spółdzielnia zrealizowała zadanie polegające na termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Dobrzyńskiej 1-1b. Zakres prac obejmował docieplenie ścian budynku, docieplenie stropu nad piwnicami, wymianę stolarki okiennej piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku, remont loggii, zmianę sposobu zadaszenia wejść do budynku oraz docieplenie stropodachu i remont pokrycia dachowego oraz montaż zaworów podpionowych c.o.

Łączna wartość prac remontowych zrealizowanych w 2017 r. – 831 017 zł w tym sfinansowane kredytem - 407 500 zł.

W 2018 r. przewidziano do montażu zawory podpionowe za kwotę ok. 70 000 zł.

Założone finansowanie inwestycji:

- kredyt z Banku – 500 000 zł
- środki z funduszu dociepleń (stan na dzień 31.12.2016 r.) – 117 892 zł
- środki z funduszu remontowego (stan na dzień 31.03.2017 r. – 116 287 zł
- bieżący odpis na fundusz remontowy).

Odpis na fundusz remontowy dla tej nieruchomości ustalony został w wysokości 2,50 zł/m² i obowiązuje od 01.10.2017 r. do czasu całkowitej spłaty nakładów poniesionych na realizację zadania.

Umowa kredytowa zawarta z Bankiem przewiduje uzyskanie przy końcowym rozliczeniu kredytu premii termomodernizacyjnej w wysokości ok. 87 000 zł.

2. Redukcje mocy zamówionej

Zrealizowane w latach poprzednich przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w o **2,87878 MW**.

Efekty ekonomiczne wprowadzenia korekty mocy zamówionej o 2,87878 MW w latach 2013 - 2017 prezentuje tabela nr 12.

Tabela nr 12. Efekt ekonomiczny związany z optymalizacją mocy zamówionej.

Lp.	Rok	Efekt ekonomiczny [zł]
1	2013	240 414,82
2	2014	320 195,32
3	2015	394 669,97
4	2016	398 698,94
5	2017	385 086,53

W 2017 r. Spółdzielnia dokonała także redukcji mocy zamówionej w dla niżej wymienionych budynków:

- ul. 9 Maja 11 (zasila nieruchomości przy ul. 9 Maja 9h-i, 11-11b) redukcja mocy o 0,01 MW,
- Pl. Zwycięstwa 5a (zasila nieruchomości przy Pl. Zwycięstwa 4 i pl. Zwycięstwa 5-5A) redukcja mocy o 0,0275 MW,
- ul. Klemensiewicza 12 (zasila nieruchomości przy ul. Klemensiewicza 4-10, ul. Klemensiewicza 12-16 oraz pawilon wolnostojący przy ul. Klemensiewicza 2), redukcja mocy o 0,01 MW,
- ul. Boryny 54 redukcja mocy o 0,01 MW,

- Korekta zamówienia mocy dla budynków przy ul. 9 Maja 11, Pl. Zwycięstwa 5a, ul. Klemensiewicza 12 i ul. Boryny 54 została przyjęta do realizacji przez od 01.01.2017 r.
 - ul. Dobrzyńska 1-1b – w związku z przeprowadzaną termomodernizacją budynku; redukcja mocy o 27,74 kW MW z datą obowiązywania od 01.01.2018 r.
- Łącznie obniżono moc o **0,0575 MW** co dało oszczędność za 2017 r. w wysokości **7 908,06 zł**.

3. Świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty”

W związku z wdrożeniem przez Spółdzielnię w okresie od 01.01.2011 r. do 30.09.2016 r. rozwiązań w zakresie efektywności energetycznej w oparciu o przepisy Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2011 poz. 551nr 94) oraz Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 poz. 831) polegających na:

- termomodernizacji 31 budynków w zakresie wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- dociepleniu dachu budynku przy ul. Kaszubskiej nr 27-27b,
- wymianie stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (partycypacja Spółdzielni),
- wymiana opraw oświetleniowych porcelanowych żarowych na oprawy plafonierzy ledowe w 9 budynkach mieszkalnych,

Spółdzielnia przystąpiła do przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i uzyskała świadectwa efektywności energetycznej. Łączna wartość uzyskanych przez Spółdzielnię świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów” wynosi 558 toe.

Świadectwa efektywności energetycznej zostaną zbyte na podstawie umowy zawartej w dniu 23.11.2017 r. pomiędzy Spółdzielnią a

a uzyskane środki finansowe zasilą fundusze Spółdzielni.

4. Montaż paneli fotowoltaicznych

W 2016 r. Spółdzielnia przystąpiła do realizacji instalacji zestawów paneli fotowoltaicznych przeznaczonych do wytwarzania energii elektrycznej na potrzeby poszczególnych nieruchomości. Wybranych zostało 29 nieruchomości, które

charakteryzują się stosunkowo wysokim zużyciem prądu (posiadają np. windy, hydroformie, węży ciepne). Inicjatywa wsparta jest środkami uzyskanymi z programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska (40% dotacja, 60% pożyczka z oprocentowaniem 1% w skali roku). Pozyskana energia powinna zaspokoić przede wszystkim potrzeby nieruchomości.

Łączna moc zainstalowanych urządzeń fotowoltaicznych wynosi 324 741 kW.

W 2017 r. produkcja energii elektrycznej ze słońca zarejestrowana na inwerterach 24 budynków (5 budynków nie zostało jeszcze wyposażone przez firmę N liczniki dwukierunkowe) wyniosła 143 099 kWh.

Od momentu zamontowania liczników dwukierunkowych w 24 budynkach do 31.12.2017 r. zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 82 495 kWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 93 901 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco w czasie pobierania energii ze słońca wyniosła 60 604 kWh, a jej wartość to ok. 30 000 zł.

Oszczędności z tytułu energii odnawialnej zużywanej na bieżąco oraz wynikające z rozliczenia energii elektrycznej oddanej do sieci i energii pobranej z sieci w 2017 r. wyniosły łączne ok. 55.000 zł.

Całkowity obraz ekonomiczny inwestycji będzie możliwy po rozliczeniu pełnego 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego liczonego od momentu rejestracji wyprodukowanej energii przez poszczególne instalacje.

Energia odnawialna trafia do części wspólnych blisko 2 000 osób.

Pozyskana energia elektryczna ze słońca poprzez mikro instalacje odnawialnych źródeł jest energią całkowicie czystą. Efekt ekologiczny jest to rezultat realizacji przedsięwzięć Spółdzielni wpływający na ochronę atmosfery i zapobiegający zmianom klimatu, i określa wielkość zredukowanej lub unikniętej emisji gazów cieplarnianych, wyrażonej w ekwiwalencie CO₂.

Dzięki zainstalowanej w Spółdzielni instalacji fotowoltaicznej do atmosfery trafiło w 2017 r. mniej o 116,1964 Mg CO₂.

XVI. Działalność inwestycyjna

Działając z upoważnienia Walnego Zgromadzenia i realizując uchwałę nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”, Zarząd przystąpił do przygotowywania przedsięwzięcia deweloperskiego pod wyżej wymienioną nazwą.

W 2017 na zlecenie Spółdzielni został opracowany przez biuro projektowe w Szczecinie projekt budowlany i uzyskano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Przewidywany efekt rzeczowy zgodnie z projektem budowlanym przewiduje:

- powierzchnia zabudowy – 1.085 m²
- powierzchnia całkowita – 4.035 m²
- powierzchnia użytkowa – 2.506 m²
- ilość lokali – 62 szt., w tym:
 - lokale mieszkalne – 61 szt.
 - lokale użytkowe – 1 szt.
- miejsca postojowe w garażu podziemnym – 53 szt.
- miejsca postojowe naziemne – 10 szt.
- komórki lokatorskie – 30 szt.

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest przez wykonawcę firmę Sp. z o.o. w Szczecinie, wybraną w drodze przetargu przeprowadzonego 26.10.2017r. Rozpoczęcie prac montażowo-budowlanych nastąpiło w dniu 11.01.2018 r.

Planowany termin zakończenia inwestycji lipiec 2019 r.

XVII. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości brutto 1 460 446,42 zł.

Na ogólny wynik składają się:

- wynik na działalności gospodarczej: (+) 1 081 114,48 zł
- wynik na działalności operacyjnej : (+) 60 983,08 zł
- wynik na działalności finansowej: (+) 318 348,86 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 279 995,00 zł.

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wynosi 1 180 451,42 zł.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - GZM) w 2017 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniósł 335 197,50 zł. W stosunku do 2016 r. zmniejszył się o kwotę 492 749,35 zł.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r. wynosi 1 668 775,66 zł, na który składa się:

- fundusz na docieplenie dwóch budynków (+) 175 365,08 zł
- fundusz wymianę dźwigów (+) 2 412 049,33 zł
- fundusz remontowy (-) 918 637,75 zł

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2017 r. przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Wskaźniki charakteryzujące działalność jednostki.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m.	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Wskaźnik płynności bieżącej I	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe+ rozliczenia międzyokresowe		2,00	1,7	1,8
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań II	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe+ rozliczenia międzyokresowe		2,00	1,7	1,8
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,7	1,4	1,5
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	należności z tytułu <u>dostaw i usług x 365 dni</u> przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	dni	22,1	23,4	19,05
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług <u>x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.	dni	89,3	87,6	62,8
7.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>Zobowiązania krótko-i długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	13,2	16,8	13,7
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	118,1	115,4	114,2
9.	Trwałość struktury finansowania	Kapitały własne+ rezerwy <u>+zobowiązania długoterminowe</u> suma aktywów	%	86,7	83,9	84,9
10.	Wskaźniki zaległości - lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	6,11	8,66	7,73
	- lokale użytkowe		%	27,46	24,24	26,68

Wielkości zaprezentowane w tej tabeli potwierdzają, że Spółdzielnia utrzymuje od wielu lat bardzo dobrą kondycję finansową.

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. stanowią kwotę 18 616 923,45 zł na którą składają się:

- środki na rachunku wkładów mieszkaniowych na kwotę 178 881,37 zł
- środki pieniężne w kasie na kwotę 43 525,53 zł
- środki pieniężne na rachunku podstawowym na kwotę 1 559 677,30 zł

- środki pieniężne rachunku ZFŚS na kwotę 1 229,63 zł
- środki pieniężne na lokatach na kwotę 16 833 609,62 zł
- w tym:
 - z rachunku podstawowego 7 000 000,00 zł
 - z rachunku „Korzyść” PKO 7 633 609,62 zł
 - z rachunku wirtualnego PKO 700 000,00 zł
 - z rachunku wkłady 1 500 000,00 zł

Spółdzielnia przeważającą część środków pieniężnych ulokowała na krótkoterminowych lokatach bankowych na wynegocjowanych indywidualnie warunkach.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 zostało wykonane przez Kancelarię Audytorsko-Księgową z siedzibą w Szczecinie, ul. 70-035 Szczecin, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3288, którą reprezentuje

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 04.01.2018 r. z Kancelarią Audytorsko-Księgową z siedzibą w Szczecinie.

Wyboru podmiotu do badania dokonała Rada Nadzorcza na podstawie uchwały nr 32/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r.

XVIII. Zatrudnienie.

Uchwałami Rady Nadzorczej nr 31/2013 z dnia 26 września 2013 r. oraz nr 17/2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r. została zatwierdzona struktura organizacyjna Spółdzielni.

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Należy podkreślić, że znaczne ilości spraw i prac, które ulegają ciągłemu zwiększeniu są realizowane w Spółdzielni przy niezmiennym stanie zatrudnienia.

Przeciętne zatrudnienie za 2017 r. wg grup pracowników przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Struktura zatrudnienia [etaty]

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	Administracja	Kierowcy	Zarząd	Razem
ADM „Wzgórze Hetmańskie”	0,54	7,85	6,00			14,39
ADM „Śródmieście”	3,00	4,26	3,00			10,26
ADM „Ustronie”	1,00	5,00	3,00			9,00
Transport				2,00		2,00
Zarząd			22,38		3,00	25,38
Razem:	4,54	17,11	34,38	2,00	3,00	61,03

XIX. Kontrole Spółdzielni.

W dniach 14 września – 29 września 2017 r. w Spółdzielni przeprowadzono kontrolę z ramienia Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Zakres kontroli obejmował:

1. Prawdliwość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
2. Ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
3. Prawdliwość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.
4. Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

XX. Bezpieczeństwo mieszkańców.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” co roku zawiera umowy ubezpieczenia nieruchomości, którymi zarządza. Obecnie wszystkie zasoby spółdzielni ubezpieczone są w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „ ”.

Istnieje także możliwość ubezpieczenia lokali mieszkalnych w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „ ” za pośrednictwem Spółdzielni. Po wypełnieniu stosownego wniosku jest on przekazywany do firmy ubezpieczeniowej, a lokatorzy

płacą składkę w ramach opłat eksploatacyjnych. Zadeklarowana składka w całości przekazywana jest do firmy ubezpieczeniowej.

Wybór firmy ubezpieczeniowej odbywa się w oparciu o rekomendacje brokera ubezpieczeniowego współpracującego ze spółdzielnią.

XXI. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie nie posiada w swojej strukturze jednostki do prowadzenia systematycznej działalności społecznej oraz kulturalno-oświatowej. Wychodząc jednak naprzeciw oczekiwaniom swoich członków realizuje doraźne zadania mające ww. charakter.

Są to m.in. zrealizowane w roku 2017 następujące przedsięwzięcia:

1. Bal karnawałowy dla dzieci – organizowany przez Radę Osiedla Wzgórze Hetmańskie,
2. Wigilia dla osób samotnych – organizowana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
3. Dofinansowanie do półkolonii dla dzieci z upośledzeniem umysłowym i z kalectwem sprzężonym organizowane przez Akcję Katolicką z terenu parafii pw. Matki Bożej Jasnogórskiej,
4. Na terenie budynku zarządu spółdzielni uruchomiono również „Galerię Pod Semaforem”. W roku 2017 prezentowane były zdjęcia przyrody wykonane przez szczecińskich lekarzy a prezentowane wcześniej w galerii Książnicy Pomorskiej w ramach wystawy „Lekarze fotografują przyrodę”.

Obecnie prezentowane są zdjęcia nawiązujące do obchodów 100-lecia odzyskania przez Polskę niepodległości.

XXII. Zakończenie.

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2017 należy stwierdzić, że Spółdzielnia osiągnęła dobry wynik finansowy i był to kolejny dobry rok w jej działalności. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z przyjętymi kierunkami tej działalności. W ramach zadań statutowych Spółdzielnia prowadziła prace remontowe w celu zapewnienia właściwego stanu technicznego obiektów. Spółdzielnia prowadzi także działania w zakresie poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz poprawy jakości obsługi mieszkańców.

Nasza Spółdzielnia działa sprawnie, organa samorządowe działają w interesie członków a najistotniejsze jest to, że Spółdzielnia znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. Niewątpliwie jest to wynik dobrej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli oraz rozsądnego gospodarowania posiadanymi środkami.

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLBIARZ"
mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie zbiorcze - załącznik do wykonania planu remontów za 2017 r.

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Wzgórze Hetmańskie		Osiedle Cukrowa		Osiedle Ustronie		Osiedle Smolańska	
		Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Roboty instalacyjne	361 550	338 538	0	0	0	0	235 000	210 960
2.	Roboty elektryczne	97 000	98 967	0	0	50 000	25 020	0	0
3.	Remonty dźwigów	25 500	35 719	0	0	6 000	778	6 000	2 063
4.	Roboty ślusarskie	0	0	0	0	0	0	14 000	14 000
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	250 000	153 744	0	0	66 500	1 425	16 000	0
6.	Roboty posadzkarskie	280 000	277 595	30 000	29 940	549 200	387 404	0	0
7.	Roboty brukarskie	996 800	719 531	67 200	49 400	200 000	10 000	0	0
8.	Roboty stolarskie	0	0	0	0	17 000	16 939	0	0
9.	Roboty p.poż	370 000	277 394	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarские	0	0	0	0	66 500	1 425	49 000	5 904
11.	Roboty malarskie	326 000	174 545	0	0	100 000	104 983	0	0
12.	Wymiana wodomierzy	169 919	163 589	0	0	42 200	44 625	20 000	17 723
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	33 814	0	0	0	8 175	0	486
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	227 000	227 275
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	28 300	41 989	0	0	0	1 322	0	0
16.	Roboty awaryjne	45 000	36 189	5 000	0	10 000	35 425	10 000	10 158
17.	Prace zbiorcze osiedla	0	0	21 000	22 370	0	0	0	0
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	300 000	423 517	0	0
Ogółem roboty remontowe		2 950 069	2 351 613	123 200	101 710	1 407 400	1 061 039	577 000	488 568

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Śródmieście		Osiedle Mieszka I		Razem	
		Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Roboty instalacyjne	189 500	103 280	0	0	786 050	652 777
2.	Roboty elektryczne	0	0	13 200	16 924	160 200	140 911
3.	Remonty dźwigów	15 500	9 029	4 500	680	57 500	48 268
4.	Roboty ślusarskie	0	0	0	0	14 000	14 000
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	32 000	29 842	0	0	364 500	185 011
6.	Roboty posadzkarskie	424 000	432 783	96 600	101 694	1 379 800	1 229 416
7.	Roboty brukarskie	159 000	159 709	6 000	5 950	1 429 000	944 590
8.	Roboty stolarskie	18 744	16 473	0	0	35 744	33 413
9.	Roboty p.poż	170 000	0	60 000	0	600 000	277 394
10.	Roboty dekarские	240 000	224 180	242 000	242 815	597 500	474 324
11.	Roboty malarskie	0	0	50 000	0	476 000	279 529
12.	Wymiana wodomierzy	30 393	27 005	0	5 199	262 512	258 141
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	20 582	0	6 281	0	69 338
14.	Wymiana dźwigów	122 000	122 077	0	0	349 000	349 352
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	64 765	0	0	28 300	108 076
16.	Roboty awaryjne	20 000	11 833	5 000	8 651	95 000	102 256
17.	Prace zbiorcze osiedla	0	0	0	0	21 000	22 370
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	300 000	423 517
Ogółem roboty remontowe		1 421 137	1 221 558	477 300	388 194	6 956 106	5 612 682

Specjalista ds. technicznych

Wanda Kurstak

Z-ca Prezesa ds. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17, 70-136 Szczecin
tel. 91 4410810, 91 4410801

REALIZACJA PRAC DOCIEPLENIOWYCH NIERUCHOMOŚCI DOBRZYŃSKIEJ 1-1B

LP.	LOKALIZACJA	ZAKRES PRAC	PLANOWANE NAKŁADY	WYKONANIE
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Dobrzyńska 1, 1a i 1b	Docieplenie ścian metodą lekko-mokrą, w tym:	285 000 zł	285 000 zł
		a ściana frontowa	90 000 zł	90 000 zł
		b ściana boczna prawa	65 000 zł	65 000 zł
		c ściana boczna lewa	65 000 zł	65 000 zł
		d ściana tylna międzybalkonowa	65 000 zł	65 000 zł
		Remont loggii (renowacja posadzek, wymiana izolacji, wymiana balustrad, obróbek blacharskich) – 30 szt.	250 000 zł	250 000 zł
		Docieplenie stropodachu wentylowanego metodą wdmuchiwania materiału izolacyjnego	50 000 zł	50 000 zł
		Docieplenie stropu nad piwnicą od wewnątrz metodą natrysku materiału izolacyjnego o gr. 10 cm.	70 000 zł	70 000 zł
		Wymiana stolarki okiennej na kłatkach schodowych – 12 szt.	30 000 zł	30 000 zł
		Wymiana stolarki okiennej w piwnicy 28 szt.	20 000 zł	20 000 zł
		Zmiana sposobu zadaszenia wiatrolapów 3 szt.	15 000 zł	15 000 zł
		Naprawa dachu	82 500 zł	82 450 zł
		Zawory podpiwnowe	72 500 zł	2 475 zł
		Roboty zamienne i dodat. - zmiana obróbek blacharskich z ocnk. na aluminiowe, osłony instalacji odgromowej.		23 000 zł
Audyt energetyczny		3 092 zł		
RAZEM			875 000 zł	831 017 zł

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Helena Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
mgr Mironów Hajner

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17, 70-136 Szczecin
tel. 91 4410810, 91 4410801

WYKONANIE PLANU REMONTÓW LOKALI UŻYTKOWYCH ZA 2017 ROK

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	PLAN	WYKONANIE
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Potulicka 29	Remont dachu wraz z wymianą blacharki i remontem kominów	m ²	200	25 000 zł	30 150 zł
2.	Mieszka I 103	Remont dachu wraz z wymianą blacharki i remontem kominów	m ²	200	20 000 zł	20 000 zł
		Remont elewacji i wejścia do piwnic	kpl.	1	15 000 zł	
		Naprawa daszków nad wejściami do usług	kpl.	1	8 000 zł	
		Wymiana lamp oświetleniowych	kpl.	1	700 zł	700 zł
3.	9 Maja 17	Docieplenie budynku – projekt	kpl.	1	10 000 zł	9 800 zł
4.	Klemensiewicza 2	Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej	kpl.	1	10 000 zł	7 300 zł
		Remont pergoli	kpl.	1	23 000 zł	23 000 zł
5.	Klemensiewicza 4-10	Wymiana stolarki okiennej – salon fryzjerski	kpl.	1	7 000 zł	9 700 zł
		Remont dachu	m ²	146	35 000 zł	34 300 zł
		Wymiana stolarki okiennej – salon części samochodowych	kpl.	1	28 000 zł	28 150 zł
6.	Mieszka I 105	Wymiana lamp oświetleniowych	kpl.	1	700 zł	700 zł
7.		Pozostałe drobne prace remontowe				1 373 zł
		RAZEM			182 400 zł	165 173 zł

Z-ca Prezesa CK Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Małgorzata Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

Z-ca Zarządu
SM "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzert

ROBOTY AWARYJNE W 2017 ROKU

Lp.	Adres	Kwota robót awaryjnych	Uwagi
1.	2.	3.	4.
Osiedle Wzgórze Hetmańskie			
1.	Frysztacka 6	1 960,00 zł.	Usunięcie awarii na instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym nr
2.	Częstochowska 8	3 444,00 zł	Usunięcie awarii sieci zewnętrznej wodociągowej.
3.	Częstochowska 10	3 833,00 zł.	Usunięcie awarii inst. c.o. – brak ogrzewania mieszkań – pion mieszkań
4.	Frysztacka 5-8	2 750,00 zł.	Usunięcie awarii inst. c.o. – wymiana zaworów bezpieczeństwa dn. 50 na ciśnienie 6 bar, opracowanie dokumentacji obliczeniowej dla Urzędu Dozoru Technicznego.
5.	Dunikowskiego 28	3 490,00 zł.	Wymiana uszkodzonej stolarki okiennej - przecieki z suszarni do mieszkania położonego poniżej.
6.	Legnicka 2	2 600,00 zł.	Uszczelnienie instalacji gazowej.
7.	Ruska 22-23a	2 700,00 zł.	Usunięcie awarii w węźle cieplnym
8.	9 Maja 9h-9i	640,00 zł.	Usunięcie awarii inst. gazowej
9.	Częstochowska 2	3 186,00 zł.	Remont balkonu w lok. mieszk.
10.	Milczańska 34-39, 40-43, Ruska 33-33c, 9 Maja 9-9c, 9d-9g, h-i.	11 586,00 zł.	Wymiana liczników ciepła w węzłach c.o.
Razem WH		36 189,00 zł.	
Osiedle Ustronie			
1.	Boryny 56	4 000,00 zł.	Wykonanie hydroizolacji pionowej części ścian budynku od strony zachodniej celem wyeliminowania przenikania wód opadowych do pomieszczeń piwnicznych.
2.	Boryny 30	2 970,00 zł.	Miejscowa naprawa dachu
3.	Dobrzyńska 1-1b	15 000,00 zł.	Usunięcie przecieku wód gruntowych do piwnic
4.	Inowrocławska 11	2.090,00 zł.	Montaż opraw oświetl. zewnętrznego
5.	Boryny 2, Boryny 4-10, 46-52 i 56, Budziszyńska 35-36, Inowrocławska 9-9b i 12-12b	11 365,00 zł.	Wymiana liczników ciepła w węzłach c.o.
Razem U		35.425,00 zł.	

Osiedle Smolańska			
1.	Klemensiewicza 24	7 344,00 zł.	Uzupełnienie docieplenia budynku pod gzymsem wraz z wymianą obróbek blacharskich w celu likwidacji mostka termicznego ściany mieszkań nr i oraz poprawa izolacji zadaszenia balkonu celem likwidacji zastoin wody. mieszkania nr
2.	Klemensiewicza 20-28 i 12-16.	2 813,00 zł.	Wymiana liczników ciepła w węzłach c.o.
Razem Sm		10 158,00 zł.	
Osiedle Śródmieście			
1.	Potulicka 9	3 400,00 zł.	Usunięcie przyczyny zalewania mieszkania nr (miejscowa naprawa nawierzchni tarasu – 20,00 m ²) oraz zwiększenie wysokości barierki ochronnej tarasu do wysokości normowej -1,10 m ze względu na konieczność zachowania warunków bezpieczeństwa.
2.	Potulicka 40	1 800,00 zł.	Uszczelnienie instalacji wentylacji na dachu budynku.
3.	Piekary 3a-3b, Potulicka 9, 31a-31c i 40,	5 738,00 zł.	Wymiana liczników ciepła w węzłach c.o.
4.	3 Maja 24A	258,00 zł.	Miejscowa naprawa chodnika.
5.	Potulicka 40	637,00 zł.	Uszczelnienie komina wentylacyjnego
Razem Ś		11 833,00 zł.	
Osiedle Mieszka I			
1.	Powst. Wlkp. 6	2 160,00 zł.	Remont komina
2.	Mieszka I 104 i 106, Powst. Wlkp. 4-4b, 5-5b.	5 627,00 zł.	Wymiana liczników ciepła w węzłach c.o.
3.	Powst. Wlkp. 9	864,00 zł.	Miejscowe uszczelnienie dachu
Razem M I		8 651,00 zł.	
ŁĄCZNIE SPÓŁDZIELNIA		102 256 zł.	

Specjalista ds. technicznych
Wanda Kurstak

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Złotkiewicz

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	DUNIKOWSKIEGO 30	Wymiana zaworów podpiwnych c.o.	kpl.	30	77 000	58 200	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wymiana zaworów podpiwnych c.o.	kpl.	29	60 000	58 200	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	LEGNICKA 2	Wymiana zaworów podpiwnych c.o.	kpl.	22	50 000	46 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana instalacji kanalizacyjnej.	kpl.	1	14 550	14 550	I-II	Zrezygnowano z wymiany - wykonano czyszczenie. Z planu 2016
5	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana instalacji NIBCO.	kpl.	1	155 000	155 000	I-II	Wykonano. Z planu 2016
6	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Wymiana zaworów podpiwnych c.o. (projekt)	kpl.	1	5 000	6 188	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					361 550	338 538		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	DUNIKOWSKIEGO 30	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	20 000	19 785	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	DUNIKOWSKIEGO 30	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	1	8 000	1 052	I-II	Prace zak. odbiorem.
3	RUSKA 22-23A	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	9 000	9 400	I-II	Prace zak. odbiorem.
4	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	5	60 000	68 730	I-II	Prace zak. odbiorem.
Razem					97 000	98 967		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	OSIEDLE "WH I"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	25 500	35 719	I-IV	1500 zł/bud. wysoki (WH I)
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	9 MAJA 9H-9I	Naprawa elewacji.	kpl.	1	40 000	185	II-III	Prace w trakcie realizacji.
2	9 MAJA 9-9G	Naprawa elewacji.	kpl.	1	160 000	110 025	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 52-58	Ocieplenie ściany szczytowej	m ²	200	50 000	43 535	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					250 000	153 744		
POZ. 6 - ROBOTY POŚADZKARSKIE								
1	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Remont balkonów.	szt.	11	55 000	69 613	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Remont balkonów.	szt.	11	55 000	57 862	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	MILCZAŃSKA 34-43	Remont balkonów.	szt.	25	110 000	108 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Naprawa posadzki.	klatka	2	60 000	42 120	I-II	Prace zak. odbiorem.
Razem					280 000	277 595		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	9 MAJA 1	Remont chodnika.	m ²	36	4 500	9 143	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 3	Remont chodnika.	m ²	45	5 000	4 800	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 5	Remont chodnika.	m ²	86	13 800	13 738	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	9 MAJA 6	Modernizacja parkingu - projekt	m ²	160	7 500	7 245	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Remont chodnika i schodów.	m ²	1 600	215 000	211 499	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	RUSKA 15-15C	Remont chodnika.	m ²	64	7 000	6 900	II-III	Prace zak. odbiorem.
7	LEGNICKA 3	Remont schodów zewnętrznych	szt.	1	2 000	2 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
8	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	1 030	241 000	30 938	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
9	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	1 030	241 000	205 926	II-IV	Prace wykonane
10	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	1 030	241 000	205 922	II-IV	Prace wykonane
11	9 MAJA 6	Remont chodnika.	m ²	86	13 000	14 620	III-IV	Prace zak. odbiorem.
12	9 MAJA 8	Remont chodnika.	m ²	40	6 000	6 800	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					996 800	719 531		
POZ. 9 - ROBOTY P.POŻ.								
1	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wykonanie przyłącza energetycznego	kpl.	1	10 000	7 112	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Rozbudowa hydrofornii wraz z przyłączami.	kpl.	1	120 000	85 351	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Wykonanie przyłącza energetycznego	kpl.	1	10 000	7 113	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Rozbudowa hydrofornii wraz z przyłączami.	kpl.	1	120 000	85 352	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wykonanie przyłącza energetycznego	kpl.	1	10 000	8 406	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Rozbudowa hydrofornii wraz z przyłączami.	kpl.	1	100 000	84 060	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					370 000	277 394		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	DUNIKOWSKIEGO 30	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	77 000	5 550	I-II	Prace w trakcie realizacji.
2	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Malowanie klatek schodowych.	szt.	2	205 000	168 995	I-II	Prace zak. odbiorem.
3	RUSKA 22-23A	Malowanie klatek schodowych.	szt.	4	44 000	0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
Razem					326 000	174 545		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wymiana wodomierzy	szt.	210	21 000	20 188	III-IV	Prace zak. odbiorem.
2	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Wymiana wodomierzy	szt.	210	21 000	21 007	III-IV	Prace zak. odbiorem.
3	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wymiana wodomierzy	szt.	210	21 000	20 997	III-IV	Prace zak. odbiorem.
4	LEGNICKA 2	Wymiana wodomierzy	szt.	234	23 400	22 340	III-IV	Prace zak. odbiorem.
5	LEGNICKA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	234	23 400	24 057	III-IV	Prace zak. odbiorem.
6	9 MAJA 19-25	Wymiana wodomierzy	szt.	153	15 300	14 089	III-IV	Prace zak. odbiorem.
7	9 MAJA 52-58	Wymiana wodomierzy	szt.	150	15 000	14 282	III-IV	Prace zak. odbiorem.
8	LEGNICKA 4-7	Wymiana wodomierzy	szt.	148	14 800	11 253	III-IV	Prace zak. odbiorem.
9	LEGNICKA 13-16	Wymiana wodomierzy	szt.	150	15 000	15 156	III-IV	Prace zak. odbiorem.
10	RUSKA 15-15C	Wymiana wodomierzy	szt.	2	219	219	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
Razem				1 699	169 919	163 589		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "WH"	wg. zgłoszeń				33 814	I-IV	

POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW								
1	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana wodomierzy	szt.	270	28 300	28 268	II-IV	Konieczność realizacji
2	9 MAJA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	8		813	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
3	9 MAJA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	6		610	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
4	9 MAJA 6	Wymiana wodomierzy	szt.	4		407	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
5	LEGNICKA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	8		997	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
6	9 MAJA 9-9G	Wymiana wodomierzy	szt.	22		2 237	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
7	9 MAJA 15-15F	Wymiana wodomierzy	szt.	4		407	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
8	9 MAJA 20-26	Wymiana wodomierzy	szt.	3		305	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
9	9 MAJA 36-42	Wymiana wodomierzy	szt.	3		305	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
10	9 MAJA 44-50	Wymiana wodomierzy	szt.	3		489	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
11	9 MAJA 76-82	Wymiana wodomierzy	szt.	8		887	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
12	9 MAJA 42A-D	Wymiana wodomierzy	szt.	2		203	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
13	RUSKA 33d-33G	Wymiana wodomierzy	szt.	3		305	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
14	FRYSZTACKA 5-8	Wymiana wodomierzy	szt.	4		407	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
15	MILCZAŃSKA 34-43	Wymiana wodomierzy	szt.	8		813	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
16	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Wymiana wodomierzy	szt.	34		3 641	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
	LEGNICKA 17-20	Wymiana wodomierzy	szt.	5		508	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
18	RUSKA 34-34C	Wymiana wodomierzy	szt.	2		203	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
19	RUSKA 35-35C	Wymiana wodomierzy	szt.	2		203	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
Razem			0	399	28 300	41 989		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "WH"	wg potrzeb			45 000	36 189	II-IV	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót

2 950 069 zł 2 351 613 zł

Specjalista ds. technicznych
Wanda Kurstak

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Halina Woźniak

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "BOKARZ"
mgr Mirosław Bajzer

OSIEDLE CUKROWA

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	CUKROWA 15-23	Częściowa renowacja elewacji.	kpl.	1	0	0	II-III	0
2	CUKROWA 25-31	Częściowa renowacja elewacji.	kpl.	1	0	0	II-III	0
3	CUKROWA 33-43	Częściowa renowacja elewacji.	kpl.	1	0	0	II-III	0
	Razem				0	0		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	CUKROWA 25-31	Remont balkonów.	szt.	6	30 000	29 940	III	Prace zak. odbiorem.
	Razem				30 000	29 940		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	CUKROWA 15-23	Remont chodnika.	m ²	150	22 000	16 467	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	CUKROWA 25-31	Remont chodnika.	m ²	180	27 200	16 467	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	CUKROWA 33-43	Remont chodnika.	m ²	120	18 000	16 467	II-III	Prace zak. odbiorem.
	Razem				67 200	49 400		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			5 000	0	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA								
1		Powiększenie placu zabaw			21 000	22 370	II-III	Prace zak. odbiorem
	Razem				21 000	22 370		

KOREKTA * WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót

123 200 zł 101 710 zł

Specjalista ds. technicznych
Wanda Kikstak

Z-ca Prezesa Gł. Kierujący
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Artur Bajers

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	BORYNY 56	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	20 000	16 416	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	BUDZISZYŃSKA 35-36	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	1	10 000	4 343	III	Prace zak. odbiorem.
3	INOWROCŁAWSKA 10-10B	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	1	10 000	2 131	III	Prace zak. odbiorem.
4	INOWROCŁAWSKA 12-12B	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	kpl.	1	10 000	2 131	III	Prace zak. odbiorem.
Razem					50 000	25 020		
POZ. 3 - REMONTY DZWIĞÓW								
1	BORYNY 54, 58	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	778	I-IV	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	WŁOŚCIANSKA 4-12	Remont przybudówek	szt.	5	15 000	0	II-III	Umowa podpisana
2	BORYNY 4-10	Remont przybudówek	szt.	4	15 000	0	II-III	Umowa podpisana
3	BORYNY 12-24	Remont przybudówek	szt.	7	36 500	1 425	II-III	Umowa podpisana
Razem					66 500	1 425		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	BORYNY 56	Naprawa posadzki.	kpl.	1	100 000	99 645	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	BORYNY 25-37	Remont balkonów.	szt.	30	125 000	0	I-II	Umowa podpisana
3	BORYNY 40-52	Remont balkonów.	szt.	70	324 200	287 759	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					549 200	387 404		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Remont chodnika na podbudowie wzmocnionej.	m ²	300	50 000	0	III	Zadanie w trakcie uzgodnień z ZDiTM i UM Szczecin - z planu 2016
2	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Remont drogi dojazdowej	m ²	600	150 000	10 000	III	Zadanie w trakcie uzgodnień z ZDiTM i UM Szczecin - z planu 2016
Razem					200 000	10 000		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE								
1	BORYNY 56	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych	szt.	17	17 000	16 939	I-II	Prace zak. odbiorem
Razem					17 000	16 939		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	WŁOŚCIANSKA 4-12	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	5	15 000	0	II-III	Umowa podpisana
2	BORYNY 4-10	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	4	15 000	0	II-III	Umowa podpisana
3	BORYNY 12-24	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	7	36 500	1 425	II-III	Umowa podpisana
Razem					66 500	1 425		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	BORYNY 56	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	100 000	104 983	I-II	Prace zak. odbiorem
Razem					100 000	104 983		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	WŁOŚCIANSKA 14-22	Wymiana wodomierzy	szt.	124	12 400	13 559	II-IV	Prace zak. odbiorem
2	BORYNY 4-10	Wymiana wodomierzy	szt.	103	10 300	11 288	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	BUDZISZYŃSKA 35-36	Wymiana wodomierzy	szt.	71	7 100	7 040	II-IV	Prace zak. odbiorem.
4	INOWROCŁAWSKA 9-9B	Wymiana wodomierzy	szt.	124	12 400	12 738	II-IV	Prace zak. odbiorem
Razem					42 200	44 625		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "USTRONIE"	wg zgłoszeń				8 175	I-IV	
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW								
5	BORYNY 12-24	Wymiana wodomierzy				407	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
	BORYNY 26-38	Wymiana wodomierzy				102	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
7	BORYNY 54	Wymiana wodomierzy				203	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
8	BORYNY 39-51	Wymiana wodomierzy				610	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
Razem					0	0	1 322	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb			10 000	35 425	I-IV	
POZ. 18 - PRACE REMONTOWE ZWIĄZANE Z TERMOMODERNIZACJĄ								
Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
1	DOBRZYŃSKA 1-1B	Prace dociepleniowe			300 000	423 517		Prace zakończone odbiorem. Wartość robót wykonanych wynosi 831.017 zł. Na dzień 31.12.2017 wydawkowano z funduszu remontowego kwotę 423.517. Pozostała kwota finansowania jest kredytem.
Razem					300 000	423 517		

KOREKTA WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót

1 407 400 zł 1 061 039 zł

Specjalista ds. technicznych

Wanda Kurzak

Z-ca Prezesa Głównego Członka Zarządu

mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych Członka Zarządu

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bahner

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	120 000	105 480	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	KLEMENSIEWICZA 15	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	115 000	105 480	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					235 000	210 960		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	2 063	I-IV	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana drzwi do zsypu i pom. SEC	szt.	1	7 000	7 000		Prace zak. odbiorem.
2	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana drzwi do zsypu i pom. SEC	szt.	1	7 000	7 000		Prace zak. odbiorem.
Razem					14 000	14 000		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 18	Remont przybudówki			0	0	II	
2	KLEMENSIEWICZA 17	Remont przybudówki	szt.	1	8 000	0	II	Wykonane. Do zafakturowania w roku 2018.
3	KLEMENSIEWICZA 15	Remont przybudówki	szt.	1	8 000	0	II	Wykonane. Do zafakturowania w roku 2018.
Razem					16 000	0		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 18	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	1	3 000	984	II	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
2	KLEMENSIEWICZA 4-10	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	4	40 000	2 214	II	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
3	KLEMENSIEWICZA 17	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	1	3 000	1 230	II	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
4	KLEMENSIEWICZA 15	Przebudowa daszku nad wiatrolapem	szt.	1	3 000	1 478	II	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
Razem					49 000	5 904		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana wodomierzy	szt.	99	10 000	8 575	IV	Prace zak. odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana wodomierzy	szt.	99	10 000	9 148	IV	Prace zak. odbiorem
Razem					20 000	17 723		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg zgłoszeń				486	I-IV	
POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW								
1	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana dźwigów.	szt.	2	227 000	227 275	II-III	Prace zak. odbiorem
Razem					227 000	227 275		
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW								
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg potrzeb			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg potrzeb			10 000	10 158	I-IV	

KOREKTA WYKONANIE

Łącznie OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót

577 000 zł 488 563 zł

Specjalista ds. technicznych

Wanda Kurstak

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzert

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	MIESZKA I 104	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	9 000	13 824	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	POWSTAŃCÓW WLKP. 5-6B	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	szt.	1	700	517	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-8B	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	szt.	2	1 400	1 033	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	POWSTAŃCÓW WLKP. 8-8B	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	szt.	2	1 400	1 033	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	POWSTAŃCÓW WLKP. 9-9B	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	szt.	1	700	517	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem	kpl.	7	13 200	16 924		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	4 500	680	I-IV	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	MIESZKA I 102	Remont balkonów.	szt.	10	50 000	65 179	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POWSTAŃCÓW WLKP. 4C/1-8	Remont balkonów.	szt.	6	46 800	46 515	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem	szt.	16	96 800	101 694		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	MIESZKA I 102	Remont drogi dojazdowej	m ²	24	6 000	5 950	III	Prace zak. odbiorem.
		Razem			6 000	5 950		
POZ. 9 - ROBOTY P.POŻ.								
1	MIESZKA I 102	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
2	MIESZKA I 104	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
	MIESZKA I 106	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
		Razem			60 000	0		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	MIESZKA I 104	Docieplenie stropodachu	m ²	280	121 000	121 348	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 106	Docieplenie stropodachu	m ²	280	121 000	121 468	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem	m²	560	242 000	242 815		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	MIESZKA I 104	Malowanie klatki schodowej.	kpl.	1	50 000	0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
		Razem	kpl.	1	50 000	0		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-6B	Wymiana wodomierzy	szt.	12		1 587	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
2	POWSTAŃCÓW WLKP. 7-7B	Wymiana wodomierzy	szt.	6		740	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
3	POWSTAŃCÓW WLKP. 8-8B	Wymiana wodomierzy	szt.	6		664	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
4	POWSTAŃCÓW WLKP. 9-9B	Wymiana wodomierzy	szt.	18		2 209	II-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
		Razem				5 199		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg zgłoszeń				6 281	I-IV	
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW								
1	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg potrzeb			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg potrzeb			5 000	8 651	I-IV	

KOREKTA WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót

477 300 zł 388 194 zł

Specjalista ds. technicznych

Wanda Kurstak

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wiciak

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
Z.M. "KOLIBRZ"

mgr Mirosław Rajzer

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	3 MAJA 24-24A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	10 000	0	II	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
2	KASZUBSKA 27C-27D	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	10 000	0	II	Prace projektowe w trakcie realizacji
3	KASZUBSKA 27-27B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	10 000	0	II	Prace projektowe w trakcie realizacji
4	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	10 000	0	II	Prace projektowe w trakcie realizacji
5	POTULICKA 10-12A	Wymiana zaworów podpiłonowych c.o.	kpl.	1	25 500	14 858	II	Prace zak. odbiorem.
6	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	10 000	0	II	Prace projektowe w trakcie realizacji
7	DRZYMAŁY 16	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	10 000	0	II	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
8	POTULICKA 14-17A	Przeniesienie węża c.o.	kpl.	1	84 000	88 412	III	Prace zak. odbiorem.
9	POTULICKA 40	Wymiana odcinka kanalizacji w piwnicy.	mb.	60	20 000	0	III	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
Razem					189 500	103 280		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	POTULICKA 27	Remont kominów.	szt.	4	20 000	18 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 14-17A	Remont przybudówek	szt.	4	12 000	11 842	II-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					32 000	29 842		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	POTULICKA 40	Remont balkonów.	szt.	43	165 000	169 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 14-17A	Remont balkonów z dociepleniem.	szt.	28	152 000	152 100	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	POTULICKA 33-33B	Remont balkonów.	szt.	23	100 000	104 994	II	Prace zak. odbiorem.
4	POTULICKA 29	Naprawa posadzki.	m ²	50	7 000	6 289	III	Prace zak. odbiorem.
Razem			szt.	144	424 000	432 783		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	POTULICKA 9	Remont drogi dojazdowej	m ²	150	33 000	38 295	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 10-12A	Remont chodnika.	m ²	200	20 000	20 894	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	PIEKARY 3A-3B	Remont drogi i placu betonowego przy altanie śmietnikowej.	m ²	150	24 000	27 362	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	POTULICKA 31A-31C	Remont drogi dojazdowej	m ²	490	70 000	73 159	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	POTULICKA 25	Wykonanie projektu drogowego	szt.	1	3 000	0	II-III	Prace w trakcie realizacji.
6	POTULICKA 26	Wykonanie projektu drogowego	szt.	1	3 000	0	II-III	Prace w trakcie realizacji.
7	POTULICKA 27	Wykonanie projektu drogowego	szt.	1	3 000	0	II-III	Prace w trakcie realizacji.
8	POTULICKA 28	Wykonanie projektu drogowego	szt.	1	3 000	0	II-III	Prace w trakcie realizacji.
Razem			m ²	994	159 000	159 709		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE								
1	DRZYMAŁY 16	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych	szt.	1	1 444	1 444	I	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 14-17A	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	1	2 300	2 300	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	POTULICKA 14-17A	Wymiana okien piwnicznych	szt.	40	15 000	12 729	III	Prace zak. odbiorem.
Razem					18 744	16 473		
POZ. 9 - ROBOTY P.POZ.								
1	POTULICKA 9	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
2	POTULICKA 25	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
3	POTULICKA 26	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
4	POTULICKA 27	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
5	POTULICKA 28	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
6	POTULICKA 29	Wykonanie oddymiania klatek schodowych	szt.	1	20 000	0	III-IV	
7	POTULICKA 29	Wykonanie pionu nawodnionego.	szt.	1	50 000	0	III-IV	Prace zak. odbiorem. Płatność w roku 2018
Razem					170 000	0		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	POTULICKA 25	Docieplenie stropodachu	m ²	280	120 000	120 734	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 27	Docieplenie stropodachu	m ²	280	100 000	93 726	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	PIEKARY 3A-3B	Docieplenie stropodachu	m ²	380	20 000	9 720	III	Prace zak. odbiorem.
Razem			m ²	920	240 000	224 180		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	POTULICKA 29	Wymiana wodomierzy	szt.	270	30 000	26 612	IV	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 40	Wymiana wodomierzy	szt.	3	393	393	I-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.
Razem					30 393	27 005		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg zgłoszeń				20 582	I-IV	
POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW								
1	POTULICKA 29	Wymiana dźwigu.	szt.	1	122 000	122 077	II	Prace zak. odbiorem.
Razem			szt.	1	122 000	122 077		

POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW									
1	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wodomierzy	szt.	2		203	I-IV	Wymiana uzupełniająca z lat poprzednich.	
2	POTULICKA 9	Wymiana wodomierzy	szt.	125		14 420	I-IV	Realizacja wynikająca z postanowień umowy z roku 2015 zawartej z	
3	POTULICKA 10-12A	Wymiana wodomierzy	szt.	95		11 647	I-IV	Realizacja wynikająca z postanowień umowy z roku 2015 zawartej z	
4	POTULICKA 33-33B	Wymiana wodomierzy	szt.	113		12 960	I-IV	Realizacja wynikająca z postanowień umowy z roku 2015 zawartej z	
5	POTULICKA 14-17A	Wymiana wodomierzy	szt.	222		25 534	I-IV	Realizacja wynikająca z postanowień umowy z roku 2015 zawartej z	
Razem			0	557	0	64 765			
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg potrzeb			20 000	11 833	I-IV	0	

KOREKTA WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót

1 421 137 zł 1 221 558 zł

Specjalista ds. technicznych

Z-ca Prezesa Olskiego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "POLARZ"
mgr inż. Jolanta Tomków

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 r.

1. Nazwa i siedziba jednostki:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ” w Szczecinie,
ul. 9 Maja 17, kod 70-136
NIP: 852-040-49-14
REGON : 000489544
Podstawowy przedmiot działalności: gospodarka zasobami mieszkalnymi.
Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Szczecinie , XIII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego , Nr KRS: 0000066138
2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni - nieograniczony.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym – od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zasady kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.
6. Przyjęte zasady rachunkowości:
 - 6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2018

r., poz. 395), stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia , pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Do celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z **załącznika nr 1** do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie obcej- nie dotyczy.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa- w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

Wynik na działalności gospodarczej – opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

8. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- bilans,
- rachunek zysków i strat układ porównawczy,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni,
- rachunek przepływów pieniężnych metoda pośrednia
- zestawienie zmian w kapitale.

Do sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie Zarządu Spółdzielni.

Szczecin, 12 marzec 2018 rok

Sporządził:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

ZARZĄD

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"
mgr Halina Wójcik mgr inż. Jolanta Tomków mgr Mirosław Hajzer

BILANS
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2017R.

AKTYWA	Stan w zł na koniec:		PASYWA	Stan w zł na koniec:	
	bieżącego roku obrotowego 2017	poprzedniego roku obrotowego 2016		bieżącego roku obrotowego 2017	poprzedniego roku obrotowego 2016
AKTYWA TRWAŁE	60 871 162,13	62 771 145,88	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	63 542 868,66	72 448 473,08
Wartości niematerialne i prawne		10 147,44	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	44 122 355,08	45 874 245,56
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	384 150,00	418 792,69
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 694 041,21	3 170 103,65
3. Inne wartości niematerialne i prawne		10 147,44	3. Fundusz wkładów budowlanych	40 575 511,31	40 800 491,31
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Fundusz na wykup gruntów		
Rzeczowe aktywa trwałe	60 782 681,55	62 655 882,89	5. fundusz wkładów - lokale użytkowe	981 064,44	997 269,79
1. Środki trwałe w użytkowaniu	60 780 114,55	60 699 319,61		487 588,12	487 588,12
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	31 083 436,59	31 709 427,54	II. Kapitał (fundusz) zasobowy	24 240 062,16	25 496 305,17
b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 866 195,30	28 112 646,15			
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 815 534,70	866 291,18			
d) środki transportu			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny środków trwałych		
e) inne środki trwałe	14 947,96	11 954,74			
2. Środki trwałe w budowie	2 567,00	1 956 563,28	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
Należności długoterminowe	88 480,58	105 115,55	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek	88 480,58	105 115,55	VI. Zysk (strata) netto	1 180 451,42	1 077 922,35
W inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	0,00			
1. Nieruchomości			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	14 248 897,25	14 624 383,35
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- inne papiery wartościowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- udziały lub akcje			- długoterminowe		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe		
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	1 559 591,11	615 899,24
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Wobec jednostek powiązanych		0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	1 559 591,11	615 899,24
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			a) kredyty i pożyczki	1 499 633,67	553 140,60
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
3. Saldo Wn funduszu remontowego			c) inne zobowiązania finansowe	59 957,44	62 758,64
AKTYWA OBROTOWE	22 918 719,24	24 299 826,01	d) inne		
Zapasy	159 968,10	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 878 089,50	11 628 966,09
1. Materiały			1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Poliprodukty i produkty w toku	159 968,10		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
3. Produkty gotowe			- do 12 miesięcy		
4. Towary			- powyżej 12 miesięcy		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			b) inne		
Należności krótkoterminowe	1 743 131,79	2 012 412,66	2. Wobec pozostałych jednostek	8 168 507,39	8 798 424,84
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00		a) kredyty i pożyczki		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- do 12 miesięcy			c) inne zobowiązania finansowe		
- powyżej 12 miesięcy			d) inne		
b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			III. Zobowiązania krótkoterminowe		
- do 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
c) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	290,74	55 035,00	- do 12 miesięcy		
d) inne	71 218,09	357 094,75	- powyżej 12 miesięcy		
e) dochodzone na drodze sądowej	65 130,07	72 320,61	b) inne		
Inwestycje krótkoterminowe	18 616 923,45	19 416 591,28	2. Wobec pozostałych jednostek	8 168 507,39	8 798 424,84
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 616 923,45	19 416 591,28	a) kredyty i pożyczki		
a) w jednostkach powiązanych			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) inne		
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	16 833 609,62	16 298 967,72	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy		
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			b) inne		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	16 833 609,62	16 298 967,72	2. Wobec pozostałych jednostek	8 168 507,39	8 798 424,84
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 783 313,83	3 117 623,56	a) kredyty i pożyczki		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 713 313,83	3 107 623,56	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne środki pieniężne	70 000,00	10 000,00	c) inne zobowiązania finansowe		
2. Inne aktywa pieniężne			d) inne		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 398 695,90	2 870 822,07	IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 811 216,64	2 379 518,02
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM	2 322 172,03	2 787 544,00	1. Ujemna wartość firmy		
2. Pozostałe	76 523,87	83 278,07	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 811 216,64	2 379 518,02
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	1 884,54	1 884,54	2a. Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe		
			2b. Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe		
			2c. Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	1 986 974,53	1 959 597,15
			2d. dotacja z WFOŚiGW	776 754,13	368 160,40
			2e. przychody przyszłych okresów (bezumowne lub zysk)	47 487,98	51 760,47
AKTYWA RAZEM	83 791 765,91	87 072 856,43	PASYWA RAZEM	83 791 765,91	87 072 856,43

sporządzono dnia 14.02.2018r.

Z-ca Prezesa Gł. Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Halina Wójcik

Imię i nazwisko oraz podpis osoby sporządzającej

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Zarządu Techniczno-Exploatacyjnych

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

mgr Mirosław Bajzer

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(WARIANT PORÓWNAWCZY)
za okres 01.01.2017r. - 31.12.2017r.**

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok:	
		2016	2017
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z ZRÓWNANE Z NIMI	32 277 746,95	32 518 799,89
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	31 449 800,10	32 023 634,29
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	827 946,85	495 165,60
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM		
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	827 946,85	335 197,50
	c) pozostała zmiana stanu produktów		159 968,10
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31 206 258,30	31 437 685,41
I.	Amortyzacja	99 337,34	118 977,24
II.	Zużycie materiałów i energii	16 932 750,83	16 599 273,52
III.	Usługi obce	4 828 159,52	5 237 421,92
IV.	Podatki i opłaty:	750 236,78	754 511,98
	w tym: podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 764 001,40	2 753 659,63
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	594 258,92	575 315,63
	w tym: emerytalne	274 663,48	273 592,66
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	5 237 513,51	5 398 525,49
	w tym: odpis na fundusz remontowy	4 067 419,67	4 274 311,74
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 071 488,65	1 081 114,48
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	432 520,41	431 338,41
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)		
III.	Inne przychody operacyjne	432 520,41	431 338,41
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	534 294,69	370 355,33
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	385 066,79	292 035,83
IV.	Inne koszty operacyjne	149 227,90	78 319,50
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	969 714,37	1 142 097,56
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	384 399,94	330 953,44
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:		
	w tym: od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki:	384 349,94	330 953,44
	w tym: od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne	50,00	
H.	KOSZTY FINANSOWE	7 683,96	12 604,58
I.	Odsetki:	7 683,96	12 604,58
	w tym: od jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ BRUTTO (F+G-H)	1 346 430,35	1 460 446,42
J.	PODATEK DOCHODOWY	268 508,00	279 995,00
K.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIE ZYSKU (ZWIĘKSZENIE STRATY)	0,00	0,00
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	1 077 922,35	1 180 451,42

Sporządzono dnia: 14.02.2018r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Halina Wólcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gł. Księgowo-Techniczno-Ekspluatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU
M. "KOMIARZ"

mgr inż. Jolanta Fambroz
mgr Mirosław Baizert

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2017r.

I. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe.

Szczegółowy zakres zmian wartości brutto grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji obrazuje poniżej tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2017r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	232 089,34	5 854,80	0,00	237 944,14
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	221 941,90	16 002,24	0,00	237 944,14
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz.I-1)	10 147,44	21 857,04	0,00	0,00
II	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	4 627 155,76	0,00	50 179,94	4 576 975,82
2.	Grunty zabudowane własne	28 108 703,72	0,00	494 493,57	27 614 210,15
	Razem grunty	32 735 859,48	0,00	544 673,51	32 191 185,97
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	59 617 731,31	0,00	659 706,89	58 958 024,42
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	3 422 506,03	2 128 171,84	92 682,46	5 457 995,41
5.	Transport	64 660,00	0,00	0,00	64 660,00
6.	Inne środki trwałe	40 534,65	9 015,90	0,00	49 550,55
7.	Razem (poz. 1-6)	95 881 291,47	2 137 187,74	1 297 062,86	96 721 416,35
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	35 181 971,86	0,00	0,00	35 941 301,80
9.	Wartość netto środków trwałych (poz.7-8)	60 699 319,61			60 780 114,55
10.	Środki trwałe w budowie	1 956 563,28	503 643,65	2 457 639,93	2 567,00
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	2 297 671,83	2 297 671,83	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	62 666 030,33			60 782 681,55

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

obejmują w szczególności:

ZA ROK 2017

1.	
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik Nr 1
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie występuje
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość,	4.627.155,76 zł
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	113.761,20 zł
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;	Nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	1. Stan na 01.01.2017 r. - 2.152.810,26 zł 2. Zwiększenie 292.035,83 zł 3. Zmniejszenie 353.875,87 zł 4. Stan na 31.12.2017 r. - 2.090.970,22 zł
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Przedstawia załącznik Nr 2
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM nie występuje. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 1.180.451,42 zł,

	którą proponuje przeznaczyć na pokrycie wyniku ujemnego na: GZM w kwocie 335.197,50 zł Na fundusz zasobowy 400.000,-zł Na fundusz remontowy 430.000,-zł Na działalność społeczno-kulturalno, charytatywną w kwocie 15.253,92 zł
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie występuje
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
a) do 1 roku,	1.559.591,11 zł
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	zł
c) powyżej 3 do 5 lat.	59.957,44 zł
d) powyżej 5 lat,	zł
	.1499.633,67 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;	Kaucje – 1.482.692,30 zł Wadia - 287.018,00 zł
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;	Przedstawia załącznik Nr 3
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;	Przedstawia załącznik Nr 4
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;	Nie występuje
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie występuje

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie występuje
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	Nie występuje
2.	
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	Przedstawia zestawienie przychodów i kosztów za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
a) amortyzacji,	X
b) zużycia materiałów i energii,	X
c) usług obcych,	X
d) podatków i opłat,	X
e) wynagrodzeń,	X
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X
g) pozostałych kosztów rodzajowych,	X
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie występuje
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Zysk brutto: 1.460.446,42 zł Zwiększenie podstawy 13.210,20 zł Podstawa opodatkowania 1.473.656,62 zł
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	Nie występuje
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Nie występuje

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	Nie występuje
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie występuje
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występuje
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	W porównaniu do roku poprzedniego tj. 2016
5.	
Informacje o:	
1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 61,03 etaty w tym: - na stanowiskach nierobotniczych-38,38 etaty

	- na stanowiskach robotniczych – 22,65 etaty
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;	Wynagrodzenie Zarządu - 331.290,76 zł + składki ZUS 60.180,25 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS - 127.048,18 zł
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty.	Nie występuje
6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	zł Plus VAT 23%
b) inne usługi poświadczające,	zł
c) usługi doradztwa podatkowego,	zł
d) pozostałe usługi,	zł
6.	
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie występuje
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	Nie występuje
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian	W 2017 roku nie dokonano zmian

w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;	
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
b) procentowym udziale,	Nie dotyczy
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie dotyczy
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych.	Nie dotyczy
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie dotyczy
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie dotyczy
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;	Nie dotyczy
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.	Nie dotyczy
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy
- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,	Nie dotyczy
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,	Nie dotyczy

- wartość aktywów trwałych,	Nie dotyczy
- przeciętne roczne zatrudnienie,	Nie dotyczy
d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	
5) Informacje o:	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
8.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie dotyczy
a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	Nie dotyczy
2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie dotyczy
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie dotyczy

9.	W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.
10.	Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Wynik na GZM –załącznik nr 5 -nadwyżka przychodów nad kosztami na 61 nieruchomościach na kwotę 1.986.974,53 zł -nadwyżka kosztów nad przychodem na 76 nieruchomościach na kwotę 2.322.172,03 zł Salda na funduszu remontowym-załącznik nr 6 - salda ujemne na 48 nieruchomościach na kwotę 7.298.909,05 zł -salda dodatnie na 64 nieruchomościach na kwotę 8.970.093,01 zł Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni: - wskaźnik płynności I – wynosi 1,81 jest wskaźnikiem dobrym (norma od 1,5 do 2) - wskaźnik płynności III – wynosi 1,47 jest wskaźnikiem dobrym (norma od 1,0) -wskaźnik ogólny poziom zadłużenia Spółdzielni wynosi 13,7%; jest wynikiem dobrym, spółdzielnia spłaca swoje zobowiązania w ustalonych terminach według zawartych umów z kontrahentami; - wskaźnik zaległości czynszowych wynosi 7,73% i jest niższy o 0,93% w stosunku do roku 2016. W spółdzielniach mieszkaniowych wskaźnik zaległości powinien wynosić do wysokości 9%. - wskaźnik zaległości lokali użytkowych wynosi 26,68% i zwiększył się o 2,44% w stosunku do 2016 roku.

Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
Sporządził: Halina Wójcik
mgr Halina Wójcik

Szczecin, data: 12 marzec 2018 rok

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU mgr Halina Wójcik
Z-ca Prezesa
Des. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU mgr inż. Jolanta Tomków
PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzer

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2016	2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 077 922,35	1 180 451,42
II.	Korekty razem	1 418 386,50	320 841,15
1.	Amortyzacja	99 337,34	118 977,24
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-384 399,94	-318 348,86
5.	Zmiana stanu rezerw	-603 839,84	-799 667,83
6.	Zmiana stanu zapasów		159 968,10
7.	Zmiana stanu należności	59 287,93	409 595,92
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-488 917,50	1 753 677,79
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	31 271,81	-95 182,31
10.	Inne korekty	-151 126,30	-908 178,90
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	340 464,15	1 501 292,57
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	760 294,30	330 967,50
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	392 133,90	330 967,50
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	392 133,90	330 967,50
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	392 083,90	330 867,50
-	inne wpływy z aktywów finansowych	50,00	100,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	368 160,40	
II.	Wydatki	603 839,84	2 303 010,64
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	603 839,84	2 143 042,54
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		159 968,10
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	156 454,46	-1 972 043,14
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	553 140,60	1 023 351,40
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	553 140,60	1 023 351,40
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	7 683,96	1 352 268,66
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		76 858,33
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	7 683,96	12 604,58
9.	Inne wydatki finansowe		1 262 805,75
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	545 456,64	-328 917,26
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A, III + B, III + C, III)	361 446,95	-799 667,83
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	19 055 144,30	19 416 591,28
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	19 416 591,28	18 616 923,45
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy Techniczno-Ekspluatacyjnej
CZŁONEK ZARZĄDU

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostki kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

208

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "KOLEJARZ"
 (pieczęć Jednostki)
 ul. 9 Maja 17, 70-136 Szczecin
 tel. 91 4410810, 91 4410801

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2016	2017
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	73 540 366,62	72 448 473,08
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	73 540 366,62	72 448 473,08
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	72 325 590,13	71 370 550,73
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)	-955 039,40	-3 008 133,49
	- wydania udziałów (emisji akcji)	3 702 514,35	2 591 389,54
	- wpłaty udziałów członkowskich i wpisowego	40 660,53	21 750,00
	- waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych, waloryzacja wkładów	1 962 041,94	873 997,83
	- inne zwiększenia funduszu zasobowego	1 699 811,88	1 695 641,71
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 657 553,75	5 599 523,03
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	- przeszacowania zasobów mieszkaniowych z tyt.przeniesienia własności	510 605,82	496 360,23
	- wypłaty udziałów członkowskich	14 110,53	8 550,00
	- inne zmniejszenia	4 132 837,40	5 094 612,80
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	71 370 550,73	68 362 417,24
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 214 776,49	1 077 922,35
	- podziału zysku z lat ubiegłych	1 214 776,49	1 077 922,35
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 214 776,49	1 077 922,35
	- podziału zysku	1 214 776,49	1 077 922,35
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	1 077 922,35	1 180 451,42
	a) zysk netto	1 077 922,35	1 180 451,42
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	72 448 473,08	69 542 868,66
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	72 448 473,08	69 542 868,66

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
14.02.2018
(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik
210

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Roman
PREZES ZARZĄDU
Miroslaw Bajzer

Przychody środków trwałych

a)	Maszyny i urządzenia techniczne	
	-Dźwigi- wymiana:	
	Klemensiewicza 15, Potulicka 29	179 851,84
	-Fotowoltaika	
		<u>1 948 320,00</u>
b)	Inne środki trwałe	
	-urządzenie OKI	4 403,40
	- zamrażarka do rur	<u>4 612,50</u>
		9 015,90
Razem przychody (a+b+c)		2 137 187,74

Rozchody środków trwałych

a)	Grunty	
	- podział i przejęcie działek na remont drogi wieczyste użytkowanie	50 179,94
	- podział i przejęcie działek na remont drogi grunty własne	227 361,44
	- wyodrębnienia praw do gruntów własnych - mieszkania	<u>267 132,13</u>
		544 673,51
b)	Budynki i obiekty inżynierii lądowej	
	- wyodrębnienia praw do mieszkań	<u>659 706,89</u>
c)	Maszyny i urządzenia techniczne	
	- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych	20 597,24
	- likwidacja dźwigów osobowych	66 955,12
	- likwidacja drukarki	<u>5 130,10</u>
		92 682,46
Razem rozchody (a+b+c)		1 297 062,86

ad.10 Środki trwałe w budowie

- budynek mieszkalno usługowy 9Maja 84	1 583,00
- inwestycja Ruska działka 14/28	984,00
	<u>2 567,00</u>

ad.I Przychody wartości niem. i prawnych

a)	Pakiet Office	5 854,80
----	---------------	----------

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 06.02.2018r.

Starszy specjalista
ds. podatków od nieruchomości

Anna Tryfon

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Woick

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Załącznik nr 2

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2017 ROK

TREŚĆ	KONTO	B.O. 2017	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA	B.Z. 2017
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	418 792,69	43 523,76	78 166,45	384 150,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	37 111 406,68	434 044,46	1 262 805,75	36 282 645,39
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	21 884 542,65	749 533,06	727 806,90	21 906 268,81
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	3 170 103,65	230 999,17	1 707 061,61	1 694 041,21
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	40 218 387,30	2 440 288,55	2 662 462,15	39 996 213,70
FUNDUSZ WKŁADÓW-GARAŻE MUROWANE	808	582 104,01	0,00	2 806,40	579 297,61
FUNDUSZ WKŁADÓW-LOKALE UŻYTKOWE WŁASNOŚCIOWE	809	487 588,12	0,00	0,00	487 588,12
FUNDUSZ NA WYKUP GRUNTÓW	810	997 269,79	0,00	16 205,35	981 064,44
ZMNIJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-33 499 644,16	-982 922,35	-533 714,47	-33 948 852,04
RAZEM		71 370 550,73	2 915 466,65	5 923 600,14	68 362 417,24
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 077 922,35	64 558 809,05	64 456 279,98	1 180 451,42
RAZEM + ZYSK		72 448 473,08	67 474 275,70	70 379 880,12	69 542 868,66

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 08.02.2018 r.

Starszy specjalista
ds. czynszów i wkładów

Joanna Adamowska

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Helena Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOŁEJARZ"
mgr Marcin Białert

konto	nazwa konta	saldo wg syntetyki			saldo wg analityki			rozrach. z tyt. dostaw i usług			należności z tyt. podatków		zobowiąz. z tyt. podatków i ZUS	zobowiąz. i zobowiązania krótkoterminowe		Należności doch. na drodze sądowej	Należności z tytułu zobowiązań długoterminowych
		WN	MA	WN	MA	o 12 m-cy	powyż. 12 m-cy	do 12 m-cy	powyż. 12 m-cy	10	11		12	13	14	15	16
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
200-201	rozrach. z dostawcami i odbiorcami	398 705,72	2 677 891,44	398 705,72	2 677 891,44	398 705,72	2 677 891,44										
204-206-207	rozrachunki z użytkownikami	1 454 240,07	407 476,56	3 143 266,36	2 088 491,94	3 078 125,28	2 088 491,94										
208	rozrachunki z tyt. kosztów i spraw sądowych	41 618,09	14 474,73	41 618,09	14 474,73												
209	rozrach. z członkami z tyt. kredyt	14 004,51		14 004,51													
220	rozrachunki z budżetem		49 040,00		49 040,00												
221	podatek VAT naliczony	290,74		290,74													
223	rozlicz podatku VAT		27 565,00		27 565,00												
230	wykup gruntu	74 476,07		74 476,07													
241	rozrach. z członkami niewniezione wkłady	1 884,54		1 884,54													
242	kaucja na bilety użytkowe		410 598,07		410 598,07												
243	rozrach. z tyt. zaliczek na wkłady	3 030,25		3 030,25													
244	rozrachunki z tyt. wadium	287 018,00		287 018,00													
245	kaucje na bilety mieszkalne		59 957,44		59 957,44												
246	pożyczki z ZFŚS dla pracowników	29 600,00		29 600,00													
247	ubezpieczenia		20 411,24		20 411,24												
248	rozrach. pub.-prawne -skł.ZUS	108 395,54		108 395,54													
249	pożosałate rozrachunki	219 113,71	59 027,50	219 113,71	59 027,50	219 113,71	59 027,50										
262	kaucje gwaranc. na zabezp. Robot	1 516,39	1 072 094,23	1 516,39	1 072 094,23		1 516,39										
263	rozlicz. z tyt. Niepodzielnych wkładów i udziałów		1 352 468,45		1 352 468,45												
290	podpisy aktualizacyjne należności	2 090 970,22		2 090 970,22													
razem należności i zobowiązania		2 245 451,84	8 640 419,76	3 924 467,13	10 319 435,05	3 895 944,72	1 518,39	7 264 913,83	2 424 562,68	290,74	135 961,54	71 218,09	434 039,56	65 130,07	90 365,12	59 957,44	
200-204-206-207	należności karj za bezumowne korzystanie z lokali i dotacje - amortyzacja do bilansu		824 242,11		824 242,11												
razem 842 konto																	
Razem -Należności i Zobowiązania -bilans		2 245 451,84	8 640 419,76	1 833 466,91	9 052 706,94	1 604 974,50	1 518,39	5 173 943,61	3 248 894,79	290,74	135 961,54	71 218,09	434 039,56	65 130,07	90 365,12		

Halina Wójcik
Z-ca Prezesa Głównego
Czytniczego Związku

Wick

ZARZAD

Z-ca Prezesa

Z-ca Prezesa
 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych PRZESZKAZADU
 CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "GIEFARIAT"

~~mgr inż. Jolanta Tomków~~

Richard Wright

Ernest Rindge Baker

Aktýwa C
1 884,54

ZAŁĄCZNIK DO BILANSU na dzień 31.12.2017r.
konta zespół 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz"
w Szczecinie

nr konta	Nazwa konta	Saldo Dt w zł 31.12.2017 r	Saldo Ct w zł 31.12.2017 r
200	rozrachunki z dostawcami		2 670 740,14
201	Rozrachunki z odbiorcami	398 705,72	7 151,30
204;205;207;	Rozrachunki z użytkownik.lokali	3 143 255,36	2 086 491,94
208	rozrachunki z tyt. Kosztów spraw sądowych	41 618,09	14 474,73
209	Rozrachunki z członkami z tyt.kredyt.	14 004,51	
220	Rozrachunki z budżetem		49 040,00
221	podatek Vat naliczony	290,74	
223	Rozliczenie podatku VAT		27 565,00
230	Wykup gruntu	74 476,07	
241	Rozrach. Z członkami z tyt.nie wnies.wkt.	1 884,54	
242	kaucje na lokale użytkowe		410 598,07
243	Rozrachunki z tyt. Zaliczek na wkłady		3 030,25
244	Rozrachunki z tyt.wadium		287 018,00
245	Kaucje na lokale mieszkanie		59 957,44
246	Pożyczki z ZFSS dla pracowników	29 600,00	
247	Ubezpieczenia		20 411,24
248	Rozrachunki publ.prawne -z tyt.składek ZUS		108 396,54
249	Pozostałe rozrachunki	219 113,71	59 027,50
252	Kaucje gwarancyjne na zabezpieczenie robót	1 518,39	1 072 094,23
253	rozliczenia z tyt. niepodjętych wkładów i udział.		1 352 468,45
290	Odpisy aktualizujące należności		2 090 970,22
razem		3 924 467,13	10 319 435,05
		-2 090 970,22	-2 090 970,22
		1 833 496,91	8 228 464,83
s/s			6 394 967,92

sporządził:

Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2018-02-05

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2017
Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ" w Szczecinie

umowa leasingu operacyjnego nr 11150/Sk z 20.01.2015

zawarta pomiędzy IdeaLeasing
Dostawca : Sp. z o.o. Spółka Komandytowa
ul.

Przedmiot umowy leasingu:

samochód ciężarowy Fiat Ducato Ducato Maxi

miesięczna rata leasingowa według harmonogramu (60 rat) wynosi:

zł plus VAT 23%

wysokość czynszu inicjalnego 10% stanowi kwotę plus VAT 23%

wartość ofertowa netto przedmiotu zł * VAT 23% = zł

ubezpieczenie pojazdu za okres 5 lat w kwocie -zł

razem nakłady wynoszą zł

[zł]

spłata na dzień 31-12-2016 r

spłata na dzień 31-12-2017 r

ogółem spłacono

sporządził: Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
Halina Wójcik CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2018-02-09

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tłaków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

GZM na dzień 31.12.2017 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	saldo [-] zł	saldo [+] zł
1	11-01-001	Drzymały 16		10 241,40
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	24 499,95	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		37 772,53
4	11-01-004	Kaszubska 27C-27D	16 426,03	
5	11-01-005	Kaszubska 27-27B	29 465,07	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A		27 452,92
7	11-01-007	Potulicka 9	54 101,57	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		86 146,56
9	11-01-009	Potulicka 23-23B	148,21	
10	11-01-010	Potulicka 24-24B	7 219,14	
11	11-01-011	Potulicka 25		45 461,29
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	90 250,08	
13	11-01-013	Potulicka 26		89 745,44
14	11-01-014	Potulicka 27	16 521,35	
15	11-01-016	Potulicka 28		36 578,31
16	11-01-016	Potulicka 29	114 586,31	
17	11-01-017	Potulicka 40	48 167,53	
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		57 001,97
19	11-01-022	Potulicka 33-33B	80 319,06	
20	11-01-023	Potulicka 14-17A		10 204,88
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		40 262,64
22	11-02-003	Mieszka I 102	80 942,01	
23	11-02-004	Mieszka I 104		104 210,36
24	11-02-005	Mieszka I 106		3 413,29
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B	16 726,25	
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		14 569,14
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		26 577,44
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B	65,02	
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B	1 721,99	
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B	7 664,75	
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	26 258,65	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	2 816,22	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	22 941,46	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I	3 668,71	
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		7 538,62
36	11-03-005	9 Maja 1		63 867,65
37	11-03-006	9 Maja 2		8 477,47
38	11-03-007	9 Maja 3		18 053,02
39	11-03-008	9 Maja 5		4 667,72
40	11-03-009	9 Maja 6		399,14
41	11-03-010	9 Maja 7		82 371,72
42	11-03-011	9 Maja 8	1 320,91	
43	11-03-012	9 Maja 9-9G		13 650,51
44	11-03-013	9 Maja 10	49 577,48	
45	11-03-014	9 Maja 11-11B	6 305,85	
46	11-03-016	9 Maja 12-18		4 873,67
47	11-03-016	9 Maja 15-15F		44 289,85
48	11-03-017	9 Maja 19-25	1 225,44	

49	11-03-018	9 Maja 20-26	12 227,44	
50	11-03-019	9 Maja 27-33	84 936,75	
51	11-03-020	9 Maja 28-34	23 816,19	
52	11-03-021	9 Maja 35-41	18 979,15	
53	11-03-022	9 Maja 36-42	15 445,69	
54	11-03-023	9 Maja 44-50		5 088,79
55	11-03-024	9 Maja 52-58		1 682,31
56	11-03-025	9 Maja 60-66		6 135,43
57	11-03-026	9 Maja 68-74		28 057,93
58	11-03-027	9 Maja 76-82		8 191,91
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		20 007,79
60	11-03-029	Frysztacka 5-8	18 179,37	
61	11-03-030	Milczańska 34-43	4 521,46	
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	169 951,99	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C	5 997,50	
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	1 556,50	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53	8 000,44	
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	32 991,85	
67	11-03-036	Legnicka 1		75 423,78
68	11-03-037	Legnicka 2	313,79	
69	11-03-038	Legnicka 3		69 300,81
70	11-03-039	Legnicka 4-7		5 389,55
71	11-03-040	Legnicka 9-12	87 777,96	
72	11-03-041	Legnicka 13-16		14 868,68
74	11-03-042	Legnicka 17-20		6 774,63
75	11-03-043	Ruska 15-15C		40 492,17
76	11-03-044	Ruska 18-21	10 231,58	
77	11-03-045	Ruska 33-33C		24 447,43
78	11-03-046	Ruska 34-34C		24 068,99
79	11-03-047	Ruska 35-35C		4 147,76
80	11-03-048	Ruska 13-14A	118 301,95	
81	11-03-050	Ruska 22-23A	31 173,05	
82	11-03-053	Legnicka 21	1 175,13	
83	11-03-054	Milczańska 8		1 600,71
84	11-03-055	9 Maja 84		1 052,77
85	11-04-007	Włociańska 34-42	32 285,28	
86	11-04-008	Włociańska 24-32	5 118,24	
87	11-04-009	Włociańska 14-22	10 144,43	
88	11-04-010	Włociańska 4-12	20 542,17	
89	11-04-011	Boryny 4-10	10 290,93	
90	11-04-012	Boryny 12-24	25 681,73	
91	11-04-013			
92	11-04-014	Boryny 26-38	28 601,23	
93	11-04-015			
94	11-04-016	Boryny 40-52	44 676,49	
95	11-04-017			
96	11-04-018	Boryny 54		31 120,01
97	11-04-019	Boryny 56	67 136,88	
98	11-04-020	Boryny 25-37	15 757,72	
99	11-04-021			
100	11-04-022	Boryny 39-51		153,34
101	11-04-023			
102	11-04-024	Sierpowa 8-13	47 366,70	

103	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B		40 977,56
104	11-04-045	Budziszyńska 35-36	118 085,36	
105	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		96 914,54
106	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	77 620,62	
107	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		55 125,84
108	11-04-049	Inowrocławska 12-12B	63 017,54	
109	11-04-050	Inowrocławska 11-11B	73 077,68	
110	11-04-051	Budziszyńska 38-40		73 200,14
111	11-05-001	Cukrowa 15-23		29 295,50
112	11-05-002	Cukrowa 25-31	15 357,59	
113	11-05-003			
114	11-05-004	Cukrowa 33-43		15 629,51
115	11-06-001	Klemensiewicza 20-22		42 935,02
116	11-06-002	Klemensiewicza 12-16	94 871,87	
117	11-06-003	Klemensiewicza 18	65 625,90	
118	11-06-004	Klemensiewicza 17	1 942,06	
119	11-06-005	Klemensiewicza 4-10		58 412,22
120	11-06-006	Klemensiewicza 15	76 917,81	
121	11-06-007	Klemensiewicza 24-28	60 536,15	
122	11-03-057	Ruska(zespół garaży)	741,76	
123	11-03-058	Legnicka(przy zesp. Garaży)	560,84	
124	11-03-060	Ruska/Frysztacka	4 970,80	
125	11-03-228	9Maja 42CD-ter.ziel.	2 791,03	
126	11-03-999	Lokale		56,90
127	11-05-999	Lokale		24 513,58
128	11-06-008	Klemensiewicza 2		549,23
129	11-06-999	lokale	17,00	
130	11-09-001	pracownie plastyczne		21 707,76
131	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		53 816,30
132	11-10-002	garaże Ruska 2-13		28 344,21
133	11-10-004	garaże Ruska 31-60		61 218,61
134	11-10-005	garaże-piekary		42 226,49
135	11-10-006	garaże Ruska 61-100		72 652,29
136	11-10-007	Ruska garaże 14-22		12 512,31
137	11-10-013	legnicka/parkingi		18 916,93
138	11-10-025	Boksy		4 667,86
139	11-10-026	Milczańska-Garaże	1 532,65	
140	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		26 890,03
141	11-02-013	Mieszka I 103 I. Użytk.	8 347,38	
142	11-02-014	Mieszka I 105 I. użytk.		579,37
143	11-02-999	lokale	2,56	
144	1103051;1103052;1104001	pozostałe	36,80	
	razem		2 322 172,03	1 986 974,53
	różnica			-335 197,50

Szczecin, 14-02-2018 r

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Taniaków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2017 rok
Należności dochodzone na drodze sądowej -(nie uzyskano nakazu-wyroku)
dla SM "Kolejarz" w Szczecinie

nr repertorium	indeks	adres	przedmiot sporu	kwota zł
111/17	11-01-003-018		o zapłatę	2 941,30
110/17	11-02-008-008		o zapłatę	2 090,61
109/17	11-02-005-041		o zapłatę	1 508,96
108/17	11-04-024-047		o zapłatę	3 045,67
107/17	11-04-010-042		o zapłatę	2 385,43
106/17	11-06-003-020		o zapłatę	2 897,19
105/17	11-06-003-038		o zapłatę	1 631,49
104/17	11-06-004-038		o zapłatę	3 248,31
103/17	11-06-006-045		o zapłatę	2 166,52
102/17	11-04-051-012		o zapłatę	4 757,58
101/17	11-04-011-003		o zapłatę	7 161,29
99/17	11-01-023-010		o zapłatę	3 142,63
98/17	11-02-003-031		o zapłatę	2 116,18
97/17	11-02-003-007		o zapłatę	1 230,61
96/17	11-01-016-007		o zapłatę	1 661,28
92/17	11-01-002-015		o zapłatę	1 792,71
91/17	11-02-006-018		o zapłatę	3 151,21
90/17	11-04-023-015		o zapłatę	6 574,82
88/17	11-03-038-070		o zapłatę	2 813,84
87/17	11-03-032-105		o zapłatę	2 001,23
86/17	11-03-017-022		o zapłatę	3 975,40
Hać, bajewski	9 Maja 18/6		o zapłatę	2 835,81
	razem			65 130,07

Szczecin, dnia 12-02-2018

Sporządził:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.dźwig.	fund. na dociep.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA			
1	Śródmieście	2 266 431,95	358 607,12	637 195,80		-1 270 629,03
2	Mieszka I	1 097 214,96		146 544,31		-950 670,65
3	Wzg.H	2 630 077,18	5 458 373,79	1 359 522,02		4 187 818,63
4	Ustronie	1 352 479,36	1 097 113,53	107 504,80	175 364,44	27 503,41
5	Cukrowa		335 695,77			335 695,77
6	Smolańska	930 359,82	116 255,25	161 282,40		-652 822,17
7	pracownie plastycz.		2 709,41			2 709,41
8	garaże	10 829,71				-10 829,71
	ogółem	8 287 392,98	7 368 754,87	2 412 049,33	175 364,44	1 668 775,66
	persaldo	-918 638,11				

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Woćik

Z-ca Prezesa PREZES ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "GOLEJARZ"

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22	102 778,58			-102 778,58
2	Klemensiewicza 12-16	63 797,25			-63 797,25
3	Klemensiewicza 18	285 306,91		53 845,20	-231 461,71
4	Klemensiewicza 17	241 143,41		53 845,20	-187 298,21
5	Klemensiewicza 4-10		116 255,25		116 255,25
6	Klemensiewicza 15	179 403,09		53 592,00	-125 811,09
7	Klemensiewicza 24-28	57 930,58			-57 930,58
	razem O. Smolańska	930 359,82	116 255,25	161 282,40	-652 822,17
	persaldo	-814 104,57			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjne
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Hajzer

Załącznik Nr 6

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23		115771,97
2	Cukrowa 25-31		87933,93
3	Cukrowa 33-43		131989,87
	razem O. Cukrowa		335 695,77

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	fund. na dociepl.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA			
1	Włociańska 34-42		122 530,05			122 530,05
2	Włociańska 24-32		107 991,88			107 991,88
3	Włociańska 14-22	108 240,57				-108 240,57
4	Włociańska 4-12	146 721,71				-146 721,71
5	Boryny 4-10		43 502,77			43 502,77
6	Boryny 12-24		242 288,53			242 288,53
7	Boryny 26-38	20 608,12				-20 608,12
8	Boryny 40-52	26 241,92				-26 241,92
9	Boryny 54	51 134,71		53 660,80		2 526,09
10	Boryny 56	337 101,25		53 844,00	0,36	-283 256,89
11	Boryny 25-29		59 868,04			59 868,04
12	Boryny 31-37		74 028,65			74 028,65
13	Boryny 39-51		41 932,66			41 932,66
14	Sierpowa 8-13	675,91				-675,91
15	Dobrzyńska 1-1B	580 462,38				-580 462,38
16	Budziszyńska 35-36	29 077,07			48 029,88	18 952,81
17	Inowrocławska 8-8B		32 991,15			32 991,15
18	Inowrocławska 9-9B	52 215,72				-52 215,72
19	Inowrocławska 10-10B		81 444,83			81 444,83
20	Inowrocławska 12-12B		15 056,48			15 056,48
21	Inowrocławska 11-11B		147 736,48			147 736,48
22	Budziszyńska 38-40		127 742,01		127 334,20	255 076,21
	razem O.Ustronie	1 352 479,36	1 097 113,53	107 504,80	175 364,44	27 503,41
	persaldo	-255 365,83				

Z-ca Prezesa Gł. Wsięgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLIBRZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	296 090,90		73 761,60	-222 329,30
2	Dunikowskiego 30	100 601,01		73 581,60	-27 019,41
3	9 Maja 9H-9I		14 451,07		14 451,07
4	Ruska 33D-33G		196 678,18		196 678,18
5	9 Maja 1		107 415,40	72 265,56	179 680,96
6	9 Maja 2		17 297,35	71 621,64	88 918,99
7	9 Maja 3		138 851,24	72 299,54	211 150,78
8	9 Maja 5		116 912,78	72 125,78	189 038,56
9	9 Maja 6	98 196,91		71 822,84	-26 374,07
10	9 Maja 7		110 876,66	71 744,72	182 621,38
11	9 Maja 8		95 075,47	70 978,19	166 053,66
12	9 Maja 9-9G	25 246,71			-25 246,71
13	9 Maja 10		22 268,02	71 421,12	93 689,14
14	9 Maja 11-11B		18 739,65		18 739,65
15	9 Maja 12-18		229 996,04		229 996,04
16	9 Maja 15-15F		249 467,42		249 467,42
17	9 Maja 19-25		187 202,80		187 202,80
18	9 Maja 20-26		244 114,92		244 114,92
19	9 Maja 27-33		84 640,66		84 640,66
20	9 Maja 28-34		202 972,21		202 972,21
21	9 Maja 35-41		193 346,05		193 346,05
22	9 maja 36-42		142 025,22		142 025,22
23	9 Maja 44-50		231 200,25		231 200,25
24	9 Maja 52-58		79 964,02		79 964,02
25	9 Maja 60-66		230 433,72		230 433,72
26	9 Maja 68-74		247 116,79		247 116,79
27	9 Maja 76-82		179 326,13		179 326,13
28	9 Maja 42A-D		141 243,74		141 243,74
29	Frysztacka 5-8		99 919,21		99 919,21
30	Milczańska 34-43	1 154,93			-1 154,93
31	Częstochowska 2-10	261 454,76		198 866,49	-62 588,27
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		543 796,94		543 796,94
33	Powstańców Wlkp 52	396 574,73		73 792,50	-322 782,23
34	Powstańców Wlkp. 53	499 386,69		74 190,00	-425 196,69
35	Powstańców Wlkp. 54	610 894,05		73 486,06	-537 407,99
36	Legnicka 1		34 496,70	72 541,56	107 038,26
37	Legnicka 2		49 709,95	72 215,64	121 925,59
38	Legnicka 3		77 270,82	72 807,18	150 078,00
39	Legnicka 4-7		76 714,37		76 714,37
40	Legnicka 9-12	19 972,33			-19 972,33
41	Legnicka 13-16		70 942,95		70 942,95
42	Legnicka 17-20		222 137,85		222 137,85
43	Ruska 15-15C		114 732,69		114 732,69
44	Ruska 18-21		62 452,69		62 452,69
45	Ruska 33-33C		203 823,16		203 823,16
46	Ruska 34-34C		211 075,44		211 075,44
47	Ruska 35-35C		209 685,23		209 685,23

48	Ruska 13-14A	97 907,57			-97 907,57
49	Ruska 22-23A	222 596,59			-222 596,59
	razem O. WZg.H.	2 630 077,18	5 458 373,79	1 359 522,02	4 187 818,63
	persaldo	2 828 296,61			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLIMAZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	164 929,75		48 675,01	-116 254,74
2	Mieszka I 104	377 350,18		48 932,10	-328 418,08
3	Mieszka I 106	339 045,44		48 937,20	-290 108,24
4	Powstańców WLKP 4-4B	14 441,88			-14 441,88
5	Powstańców Wlkp 5-5B	27 092,78			-27 092,78
6	Powstańców Wlkp 6-6B	56 347,70			-56 347,70
7	Powstańców Wlkp. 7-7B	31 346,48			-31 346,48
8	Powstańców Wlkp 8-8B	16 500,05			-16 500,05
9	Powstańców Wlkp 9-9B	6 973,00			-6 973,00
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	63 187,70			-63 187,70
	razem O. Mieszka I	1 097 214,96	0,00	146 544,31	-950 670,65
	persaldo	-1 097 214,96			

Z-ca Prezesa Głównego Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
PREZES ZARZĄDU
CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "ROLNIA"

mgr inż. Jolanta Tomkowiak mgr Mirosław Bajer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2017 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		16 238,13		16 238,13
2	3 Maja 24-24A	73 481,25			-73 481,25
3	Łokietka 19-19B		190 586,08		190 586,08
4	Kaszubska 27C-27D	180 014,74			-180 014,74
5	Kaszubska 27-27B	226 501,58		76 181,13	-150 320,45
6	Plac zwycięstwa 5-5A	59 111,01		38 539,08	-20 571,93
7	Potulicka 9	157 055,24		50 586,49	-106 468,75
8	Potulicka 10-12A		5 645,52		5 645,52
9	Potulicka 23-23B		82 485,26		82 485,26
10	Potulicka 24-24B	14 739,36			-14 739,36
11	Potulicka 25	101 127,63		47 709,89	-53 417,74
12	Plac Zwycięstwa 4	18 262,36		16 501,32	-1 761,04
13	Potulicka 26		32 110,67	47 689,59	79 800,26
14	Potulicka 27	89 048,40		47 762,02	-41 286,38
15	Potulicka 28	25 300,23		47 133,50	21 833,27
16	Potulicka 29	373 032,41		74 923,20	-298 109,21
17	Potulicka 40	475 179,44		190 169,58	-285 009,86
18	Potulicka 31A-31-c	53 518,94			-53 518,94
19	Potulicka 33-33B		1 258,52		1 258,52
20	Potulicka 14-17A	420 059,36			-420 059,36
21	Piekary 3A-3B		30 282,94		30 282,94
	ogółem O. Śródmieście	2 266 431,95	358 607,12	637 195,80	-1 270 629,03
	persaldo	-1 907 824,83			

Z-ca Prezesa G. Księgowy

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Helena Wólcik

Z-ca Prezesa

Techniczno-Eksploatacyjny

CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ" w Szczecinie**
(nazwa adresata opinii)

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ"

(nazwa jednostki¹ i określenie jej formy prawnej)

z siedzibą w 70-136 Szczecin, ul. 9 Maja 17, na które składają się: bilans sporządzony na dzień 31.12.2017, rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

(„sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2017 r. poz. 2342 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem spółdzielni. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem

. Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.



Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
2. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm.,
3. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity Dz.U z 2017 roku, poz. 2342 z późn. zmianami)
4. ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku (Dz.U. z 2017 roku, poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku - tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 1222 z późniejszymi zmianami).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2017, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017,

zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem spółdzielni.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Inne informacje, w tym o wypełnieniu obowiązków wynikających z przepisów prawa nie dotyczy

Bożena Kłós

(nr ewidencyjny 10254)

[Imię, nazwisko, nr w rejestrze i podpis kluczowego biegłego rewidenta]

Działający w imieniu:

Kancelaria Audytorsko-Księgowa Bożena Kłós

(nr ewidencyjny 3288)

[Nazwa, adres i numer na liście firm audytorskich firmy w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe]

KANCELARIA AUDYTORSKO-KSIĘGOWA

Bożena Kłós

70-035 Szczecin, ul. Kolumba 88-89, pok. 116/4

NIP 852-165-44-35, REGON 812416060

tel. kom. 502 543 122

Data sprawozdania z badania: 20.03.2018 roku

KANCELARIA AUDYTORSKO-KSIĘGOWA BOŻENA KŁÓS

Pkt. 10

Podjęcie uchwały w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania
Rady Nadzorczej za 2017 r.

**Uchwała nr 1/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz”, po rozpatrzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności w roku 2017.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała 11/2018
z dnia 23 kwietnia 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Rada Nadzorcza:

§ 1

Przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

§ 2

Przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2018 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


Barbara Witek



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za 2017 rok

Szczecin, kwiecień 2018

Spis treści

1. Uwagi wstępne	3
2. Skład Rady Nadzorczej	3
3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą	5
4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni	6
5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym	6
6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2017 rok	9
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2016 rok	9
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu	9
9. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 25 maja – 12 czerwca 2017 roku.	11
10. Wnioski końcowe	11

1. Uwagi wstępne

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Z mocy prawa Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

2. Skład Rady Nadzorczej

W 2017 r. zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w 2014 r. Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 25 maja 2017 r. – 5 czerwca 2017 r. dokonało wyboru nowego Składu Rady Nadzorczej, która będzie pełniła nadzór nad działalnością Spółdzielni do 2020 r.

Zgodnie z § 34 Statutu, kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem zebrania się Rady Nadzorczej na pierwsze posiedzenie i trwa do dnia poprzedzającego dzień zebrania się Rady Nadzorczej następnej kadencji. Oznacza to, że kadencja Rady Nadzorczej wybranej w roku 2014 trwała do dnia 18 czerwca 2017 r. Nowa Rada Nadzorcza spotkała się na posiedzeniu inauguracyjnym obrady Rady w dniu 19 czerwca 2017 r.

Do dnia 18 czerwca 2017 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Barbara Witek | - Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Marek Czerniawski | - Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej,
- Przewodniczący Komisji
Inwestycyjno-Remontowej |
| 3. Krzysztof Karaśkiewicz | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Julian Sobierajski | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Henryk Morawski | - Przewodniczący Komisji
Członkowsko - Regulaminowej |
| 6. Jan Kosiło | - Członek |
| 7. Genowefa Remplakowska | - Członek |
| 8. Małgorzata Sitarczyk | - Członek |
| 9. Teresa Śliwa | - Członek |

PDF Eraser Free

W dniu 19 czerwca 2017 r. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu ukonstytuowała się następująco:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Barbara Witek | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 2. Marek Czerniawski | – Z- ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| | – Przewodniczący Komisji Inwestycyjno – Remontowej |
| 3. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz |
| 4. Małgorzata Dąbrowska | – Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Regulaminowej |
| 5. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 6. Ryszard Smogur | – Członek |
| 7. Anna Kolec | – Członek |
| 8. Halina Siewiorek | – Członek |
| 9. Nela Stolarczyk | – Członek |

Do dnia 18 czerwca 2017 r. poszczególne Komisje działały w następującym składzie:

1. Komisja Rewizyjna
Przewodnicząca – Julian Sobierajski
Z – ca Przewodniczącej – Genowefa Remplakowska
Sekretarz – Teresa Śliwa
2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa
Przewodniczący – Marek Czerniawski
Z – ca Przewodniczącego – Jan Kosiło
Sekretarz – Krzysztof Karaśkiewicz
3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa
Przewodnicząca – Henryk Morawski
Z – ca Przewodniczącego – Barbara Witek
Sekretarz – Małgorzata Sitarczyk

Od dnia 19 czerwca 2018 r. poszczególne Komisje ukonstytuowały się następująco:

1. Komisja Rewizyjna
Przewodnicząca – Barbara Witek
Z – ca Przewodniczącej – Katarzyna Dziurdzikowska
Sekretarz – Anna Kolec
2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa
Przewodniczący – Marek Czerniawski
Z – ca Przewodniczącego – Nela Stolarczyk
ekretarz – Krzysztof Karaśkiewicz

3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa
Przewodnicząca – Małgorzata Dąbrowska
Z – ca Przewodniczącej – Ryszard Smogur
Sekretarz – Halina Siewiorek

W składzie Rad Nadzorczych nie dochodziło do zmian na kluczowych stanowiskach, dzięki czemu praca w Radzie Nadzorczej była rzeczowa i odbywała się sprawnie.

3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą

Rada Nadzorcza, realizując swoje zadania i obowiązki, kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz opiniami i postanowieniami sądów.

Żaden Członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez Radę, szczególnie w kontekście zapisów § 33 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje, w wyniku których Członkowie Rady musieliby poinformować o istniejącym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania, a w efekcie musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Rada Nadzorcza, wykonywała swoje obowiązki na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej. Poszczególne tematy omawiane były na posiedzeniach odpowiednich Komisji, które opiniowały przedstawione materiały, a następnie rekomendowały całej Radzie Nadzorczej kierunek podejmowanej decyzji. Ilość odbytych posiedzeń przez poszczególne organy Rady przedstawia poniższa tabela.

	Posiedzenia plenarne	Posiedzenia komisji rewizyjnej	Posiedzenia komisji czł-regul	Posiedzenia komisji inw-rem
2014- 2017	7	6	6	6
2017- 2020	8	7	8	7

Rada Nadzorcza podjęła 34 uchwały. (w tym 18 uchwał podjęła Rada kończąca kadencję, a 16 uchwał – nowa Rada Nadzorcza). Rada zajmowała również stanowisko w sprawach objętych porządkiem obrad, co do których podjęcie uchwały nie było konieczne.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz Komisji zostały sporządzone protokoły, które przechowywane są, wraz z pozostałą dokumentacją, w siedzibie Spółdzielni przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie.

PDF Eraser Free

Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje obowiązki osobiście przez cały okres objęty sprawozdaniem, a w szczególności na posiedzeniach Rady Nadzorczej, w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał, w tym

- | | |
|----------------------|---|
| - na 7 posiedzeniach | - obecność 89 – procentowa (1 osoba nieobecna), |
| - na 4 posiedzeniach | - obecność 100 – procentowa, |
| - na 4 posiedzeniach | - obecność 78 – procentowa (2 osoby nieobecne), |

Nieobecności poszczególnych członków na posiedzeniach plenarnych i komisji zostały przez Radę Nadzorczą usprawiedliwione i wynikały wyłącznie z przyczyn zdrowotnych, losowych lub konieczności pełnienia obowiązków służbowych.

Zgodnie z przyjętymi zasadami, Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na ewentualne pytania w zakresie dotyczącym kompetencji Rady Nadzorczej.

Wybrani członkowie Rady uczestniczyli również w zebraniach osiedlowych mieszkańców.

4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z rocznymi planami pracy poszczególnych komisji. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowym, zatwierdzonym planem pracy Rady na rok 2017, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami dokonywanymi przez poszczególne komisje problemowe.

5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych pełniła funkcję uchwałodawczą, nadzorującą i kontrolną.

- a) W toku swej pracy Rada Nadzorcza podjęła ogółem 34 uchwały regulujące różne dziedziny działalności Spółdzielni, w tym:

PDF Eraser Free

- uchwały związane z pozbawieniem lub przywróceniem członkostwa w Spółdzielni,
 - uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych na 2018 rok, zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2017 rok),
 - uchwały dotyczące inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych w SM „Kolejarz”,
 - uchwałę zatwierdzającą plan pracy Rady Nadzorczej,
 - uchwałę w sprawie wyboru jednostki do oceny sprawozdania finansowego za 2017 rok,
 - uchwały w sprawie przyznania premii poszczególnym członkom Zarządu.
 - uchwały o w sprawie powołania komisji mających na celu
 - przeanalizowanie uwag zawartych w piśmie skierowanym do Spółdzielni,
 - przeprowadzenie kontroli przez Komisję Inwestycyjno – Remontową,
 - przeprowadzenie kontroli procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych w SM „Kolejarz”,
 - uchwały zatwierdzające zmiany w regulaminach:
 - Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
 - Regulamin korzystania z niestrzeżonych płatnych parkingów stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”,
 - Regulamin rozliczania kosztów wody użytkowej i kosztów jej podgrzania dla lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”,
 - Uchwała w sprawie ustanowienia funduszu remontowego, który obciążał będzie właścicieli i użytkowników garaży wbudowanych w nieruchomości stanowiących zasoby SM „Kolejarz”,
 - Uchwała w sprawie utworzenia funduszu celowego – odpis na fundusz remontowy garaży przy ul. Ruska.
- b) Rada Nadzorcza, w okresie sprawozdawczym, wykonywała swoje statutowe obowiązki poprzez:
- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2016 r. windykacji zaległości za 2016 r., prawidłowości naliczeń jednostkowych kosztów podgrzania wody w nieruchomościach Spółdzielni,
 - opiniowanie wniosków i uwag otrzymanych od poszczególnych Rad Osiedli,
 - wybór biegłego rewidenta do badania dokumentacji finansowo-księgowej oraz sporządzonego na jej podstawie sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - analizowanie i opiniowanie pism od lokatorów adresowanych bezpośrednio do Rady Nadzorczej.
- c) W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przeprowadziła kontrole w zakresie:

PDF Eraser Free

- prac remontowych dokonywanych na budynku przy ul. Potulickiej 14-17a przeprowadzona w dniu 17 marca 2017 r.,
- sald funduszu remontowego wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przeprowadzona w dniach 11 – 14 kwietnia 2017 r.,
- windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży przeprowadzona w dniach 15 – 16 marca 2017 r.,
- kontroli prawidłowości zawierania umów na roboty budowlane i remontowo – budowlane w zasobach SM „Kolejarz” przeprowadzona w dniu 18 października 2017 r.,
- rozpoczęto również kontrolę procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych. W tym celu Rada Nadzorcza – uchwałą 19/2017 z dnia 11 lipca 2017 r. – powołała komisję w składzie:
 - Katarzyna Dziurdzikowska,
 - Barbara Witek,
 - Anna Kolec,
 - Ryszard Smogur.
 - Jan Kosiło – z głosem doradczym.

Zaplanowane kontrole zostały przeprowadzone w sposób wnikliwy i rzetelny. Po przeanalizowaniu tematów poddanych kontroli Rada Nadzorcza informuje, że wyniki zakończonych w 2017 r. kontroli były pozytywne i nie stwierdzono żadnych uchybień merytorycznych i proceduralnych, a ewentualne zalecenia dotyczące większej skuteczności działań zostały przekazane Zarządowi Spółdzielni do powszechnego ich stosowania.

Rada Nadzorcza informuje, że protokoły z ww. kontroli są dostępne dla wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni. Z ich treścią można zapoznać się w pokoju 101 w siedzibie Spółdzielni przy ul. 9 Maja 17.

- d) Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni.
- e) Rada Nadzorcza zorganizowała spotkanie z Radami Osiedli w dniu 16 października 2017 r. na którym omówiono tematy najczęściej wskazywane przez rady osiedli jako problematyczne. Ponadto członkowie Rady Nadzorczej pozytywnie odpowiedzieli na zaproszenie Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” i uczestniczyli w spotkaniu z tą Radą. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odpowiadała na pisma Rad Osiedli dotyczące spraw wynikających z ich bieżącej działalności.
- f) Rada Nadzorcza zorganizowała w dniu 18 grudnia 2017 r. spotkanie wigilijne dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach Spółdzielni z udziałem przedstawicieli Zarządu i księdza z Parafii Matki Bożej Jasnogórskiej. W spotkaniu uczestniczyły dzieci z Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I stopnia

PDF Eraser Free

w Szczecinie, które grając kolędy i pastorałki umiliły zebranym spotkanie. Zebrani bardzo pozytywnie przyjęli występy młodych artystów.

- g) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu zajęła się kwestią braku funduszu remontowego w garażach znajdujących się w zasobach Spółdzielni. W dniu 23 listopada 2017 r. podjęła uchwałę 30/2017 w sprawie ustanowienia funduszu remontowego, który obciążał będzie właścicieli i użytkowników garaży wbudowanych w nieruchomościach stanowiących zasoby SM „Kolejarz”. Ustalono, że stawka winna być taka sama, jak stawka remontowa obowiązująca właścicieli lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2017 rok

Rada Nadzorcza SM „Kolejarz”, po zapoznaniu się z przedstawionymi ofertami, uchwałą nr 32/2017 na posiedzeniu w dniu 21.12.2017 roku dokonała wyboru biegłego rewidenta. Do spółdzielni wpłynęły 3 oferty. Proponowane ceny były prawie identyczne. Rada Nadzorcza uznała że najwłaściwszym wyborem będzie wybór miejscowej firmy, co pozwoli na uniknięcie kosztów związanych z dietami i dojazdem do Szczecina. Dlatego też zdecydowano się na Kancelarię Audytorsko Księgową Bożeny Kłos ze Szczecina, która złożyła ofertę wykonania badania za cenę zł netto, tym samym wspierając lokalny rynek przedsiębiorców.

7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2016 rok

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta Bożeny Kłos działającej pod nazwą „Kancelaria Audytorsko Księgową Bożeny Kłos”, wyrażonej w Raporcie z dnia 31 marca 2017 r. stwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Zaprezentowane dane finansowe obrazują w sposób rzetelny stan majątku Spółdzielni oraz jej kondycję finansową.

Omówienie raportu biegłego rewidenta zostało przeprowadzone w Jego obecności na wspólnym posiedzeniu Rady Nadzorczej i Zarządu w dniu 20 kwietnia 2017 r.

8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu

Do kompetencji Rady Nadzorczej w ramach polityki kadrowej należy:

- ustalanie liczby członków Zarządu Spółdzielni,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- wybór składu Zarządu Spółdzielni,

PDF Eraser Free

- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów wszystkich lub poszczególnych członków Zarządu,
- delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu,
- ustalenie dla Zarządu wynagrodzenia z uwzględnieniem jego charakteru motywacyjnego,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.

W 2017 roku Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

- | | |
|--------------------|--|
| – Mirosław Bajzert | – Prezes Zarządu, |
| – Jolanta Tomków | – Zastępca ds. techniczno-eksploatacyjnych, |
| – Halina Wójcik | – Zastępca Prezesa ds. finansowych, Główny Księgowy. |

Rada Nadzorcza pragnie podkreślić, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” pracuje w niezmienionym składzie od kwietnia 2012 r. Umożliwia to stabilną i rzeczową pracę co przekłada się na poprawę zarówno w kwestii finansowej jak i w kwestii poprawy stanu technicznego nieruchomości.

Wynagrodzenia Członków Zarządu zostały ustalone na podstawie zasad wynikających z przyjętego Uchwałą nr 11/2014 z dnia 28.03.2014 roku Regulaminu wynagradzania członków Zarządu. W 2017 r. wynagrodzenie członków Zarządu nie uległo zmianie.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Zarządu poprzez:

- analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu,
- uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od Członków Zarządu w trakcie posiedzeń poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej,
- kontrolę prawidłowości procedur przeprowadzonych przez Zarząd w zakresie m. in. poniesionych wydatków na remonty budynków Spółdzielni, pielęgnację zieleni, windykacji należności,
- zlecanie analiz w kontekście ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów np. analiza rynku dotycząca świadczenia usług pogotowia lokatorskiego.

Rada Nadzorcza uważa, że Zarząd Spółdzielni wykonywał w okresie sprawozdawczym i nadal wykonuje swoje obowiązki prawidłowo mając na uwadze dobro mieszkańców Spółdzielni. Jest to m.in. wynikiem przyjętej polityki w zakresie realizacji ścisłej współpracy pomiędzy Zarządem, a organami samorządowymi Spółdzielni.

PDF Eraser Free

W celu rozpoczęcia inwestycji pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo usługowym z garażem podzielnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”, Zarząd SM „Kolejarz” zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 5 – 12 grudnia 2017. Na Walnym Zgromadzeniu podjęto uchwałę nr 1 w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla wyżej wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego .

Wspólne rozmowy i ustalenia pozwoliły na ulepszenie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz na uchwalenie dopracowanych i dostosowanych do realnych potrzeb osiedli planów remontów w ramach dostępnych środków finansowych. Istotne były również działania zmierzające do urealnienia wysokości stawki eksploatacyjnej mającej wpływ na stabilność finansów Spółdzielni.

9. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 25 maja – 12 czerwca 2017 roku.

W dniu 20 kwietnia 2017 roku, poprzez przyjęcie odpowiednich uchwał, Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wnioski zgłoszone na Walne Zgromadzenie w zakresie:

1. Sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kolejarz” za 2016 rok,
2. Sprawozdania finansowego za 2016 rok,
3. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za wykonanie obowiązków w 2016 r.

10. Wnioski końcowe

Mając na uwadze dalszy, rozwój gospodarczy SM Kolejarz i systematyczną poprawę warunków mieszkaniowych członków i mieszkańców na poszczególnych osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady Nadzorczej oraz Zarządu powinny być:

- dalsze racjonalne gospodarowanie majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- śledzenie informacji na temat alternatywnych możliwości dofinansowania prac modernizacyjnych budynków Spółdzielni.

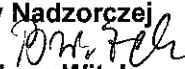
PDF Eraser Free

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi oraz Radom Osiedli za dotychczasową współpracę i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2017 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 i udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium,

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Krzysztof Karaśkiewicz

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Barbara Witek

Pkt. 11

Podjęcie uchwał w sprawie
udzielenia absolutorium
członkom Zarządu za 2017 r.

**Uchwała 13/2018
z dnia 23 kwietnia 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Zarządowi SM „Kolejarz” za 2017 rok.

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” - Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” za 2017 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium następującym członkom Zarządu:

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1) mgr Mirosławowi Bajzertowi | - Prezesowi Zarządu
za okres 01.01. – 31.12.2017 r. |
| 2) mgr inż. Jolancie Tomków | - Z-cy Prezesa
ds. techniczno – eksploatacyjnych
za okres 01.01. – 31.12.2017 r. |
| 3) mgr Halinie Wójcik | - Z-cy Prezesa – Gł. Księgowy
za okres 01.01. – 31.12.2017 r. |

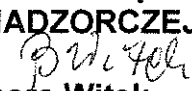
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


Barbara Witek

Uchwała nr 9/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Mirosławowi Bajzertowi**, Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 10/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Jolancie Tomków**, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 11/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Halinie Wójcik**, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Pkt. 12

Podjęcie uchwał w sprawie
udzielenia absolutorium
członkom Rady Nadzorczej
za 2017 r.

Uchwała nr 12/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Markowi Czerniawskiemu, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Markowi Czerniawskiemu**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 13/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Małgorzacie Dąbrowskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 19 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Małgorzacie Dąbrowskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 19 czerwca 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 14/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Katarzynie Dziurdzikowskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 19 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Katarzynie Dziurdzikowskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 19 czerwca 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 15/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Krzysztofowi Karaśkiewiczowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Krzysztofowi Karaśkiewiczowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 16/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Annie Kolec, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 19 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Annie Kolec**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 19 czerwca 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 17/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Janowi Kosio, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 18 czerwca 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Janowi Kosio**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 18 czerwca 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 18/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Henrykowi Morawskiemu, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 18 czerwca 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Henrykowi Morawskiemu**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 18 czerwca 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 19/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Genowefie Remplakowskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 18 czerwca 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Genowefie Remplakowskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 18 czerwca 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 20/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Siewiorek, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 19 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Halinie Siewiorek**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 19 czerwca 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 21/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Małgorzacie Sitarczyk, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 18 czerwca 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Małgorzacie Sitarczyk**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 18 czerwca 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 22/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Ryszardowi Smogurowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 19 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Ryszardowi Smogurowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 19 czerwca 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 23/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Julianowi Sobierajskiemu, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 18 czerwca 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Julianowi Sobierajskiemu**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 18 czerwca 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

**Uchwała nr 24/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Neli Stolarczyk, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 19 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Neli Stolarczyk**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 19 czerwca 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 25/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Teresie Śliwa, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 18 czerwca 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Teresie Śliwa**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 18 czerwca 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Uchwała nr 26/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Barbarze Witek, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie § 23 pkt 2) Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Barbarze Witek**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Pkt. 13

Podjęcie uchwały w sprawie
podziału nadwyżki
bilansowej z działalności
Spółdzielni w 2017 r.

**Uchwała nr 27/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.**

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2017
w kwocie 1 180 451,42 zł.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 4 Ustawy Prawo spółdzielcze, § 23 pkt 4) Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie przeznacza nadwyżkę bilansową w kwocie **1 180 451,42 zł** z działalności gospodarczej za rok 2017 na następujące cele:

1. 335 197,50 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017 r.,
2. 430 000,00 zł – na fundusz remontowy,
3. 400 000,00 zł – na fundusz zasobowy,
4. 15 253,92 zł – na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Pkt. 14

Podjęcie uchwały w sprawie
oznaczenia najwyższej sumy
zobowiązań, jaką
Spółdzielnia może zaciągnąć
w 2019 r.

Uchwała nr 28/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r.

w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 23 pkt 7) Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie uchwała kwotę 8.000.000,00 zł (słownie zł: osiem milionów złotych) jako najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 4 czerwca 2018 r.

Barbara Stężyńska
radca prawny

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”				
II	„Ustronie”				
III	„Smolańska”				
IV	„Śródmieście”				
V	„Wzgórze Hetmańskie I”				
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”				
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VIII	„Mieszka I”				

Pkt. 15

Przedstawienie informacji o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji przeprowadzonej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

1. Stworzenie i wdrożenie „Polityki Bezpieczeństwa” dotyczącej dostosowania zasad działania spółdzielni do ustawy o ochronie danych osobowych – *spółdzielnia podjęła działania zmierzające do dostosowania działań spółdzielni do ustawy o ochronie danych osobowych.*
2. Dalsza kontynuacja działań w zakresie windykacji zadłużeń lokali użytkowych wobec spółdzielni – *spółdzielnia kontynuuje działania w zakresie windykacji należności*

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer