

PROTOKÓŁ
z Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 roku

Protokół niniejszy powstał na podstawie Protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia – zgodnie z § 32 ust. 5 Statutu Spółdzielni.

A) Część wstępna

Uchwałą nr 1/2018 z dnia 13 lutego 2018 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi, zatwierdziła podział Walnego Zgromadzenia w 2018 r. na 4 (cztery) części. Wszyscy członkowie Spółdzielni powiadomieni zostali pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o wyborach do nowej Rady Nadzorczej i trybie zgłaszania kandydatów do tych wyborów. Powiadomienia doręczono członkom 21 dni przed terminem pierwszej części – zgodnie z § 27 ust. 1 Statutu. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia odbyły się, w następujących terminach:

1. **Część I** – członkowie zamieszkali w blokach nr 2, 3, 8, 10, 12 – termin zebrania **29 maja 2018 r. (wtorek) godz. 17.30**
2. **Część II** – członkowie zamieszkali w blokach nr 11, 20, 21, 22, 23 – termin zebrania **5 czerwca 2018 r. (wtorek) godz. 17.30**
3. **Część III** – członkowie zamieszkali w blokach nr 1, 7, 13, 24, 25, 26 – termin zebrania **7 czerwca 2018 r. (czwartek) godz. 17.30**
4. **Część IV** – członkowie zamieszkali w blokach nr 14, 27, 28, 31, 32, 33, 34 – termin zebrania **12 czerwca 2018 r. (wtorek) godz. 17.30**

Wszystkie zebrania odbywały się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Żubardzkiej 24 w Łodzi. Przewodniczącymi i sekretarzami poszczególnych części Walnego Zgromadzenia byli:

1. Część I:
 - Przewodniczący – Jan Makowski
 - Sekretarz – Tadeusz Sołtykiewicz
2. Część II:
 - Przewodniczący – Bożenna Brylska
 - Sekretarz – Agnieszka Matusiak
3. Część III:
 - Przewodniczący – Jan Tyszkiewicz
 - Sekretarz – Stefan Jeziorski
4. Część IV:
 - Przewodniczący – Ewa Arnold-Szuwalska
 - Sekretarz – Wiesława Ławniczek

B) Wybory do Rady Nadzorczej SM im. M. Reja w Łodzi na kadencję lat 2018 – 2021

W roku bieżącym odbyły się wybory członków do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018 – 2021. Kandydatami do Rady Nadzorczej byli wyłącznie członkowie Spółdzielni zgłoszeni w trybie § 27 ust. 6 i § 33 ust. 6 Statutu. Zgłoszenie kandydata odbyło się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz imienia i nazwiska osób zgłaszających. Osobami zgłaszającymi byli wyłącznie członkowie Spółdzielni. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej, zgodnie z § 27 ust. 6 Statutu, mieli pisemne poparcie co najmniej 10 członków Spółdzielni. Zgłoszono do wyborów 13 członków Spółdzielni, którzy prezentowali swoje kandydatury na wszystkich 4 częściach Walnego Zgromadzenia.

Przebieg głosowania w wyborach do RN na Walnym Zgromadzeniu SM im. M. Reja w Łodzi, odbytym w dniach 29.05.; 05.06.; 07.06.; 12.06.2018 r. jest następujący:

LP.	Kandydat	Blok	I cz. WZ	II cz. WZ	III cz. WZ	IV cz. WZ	ŁĄCZNIE
1.	Arnold-Szuwalska Ewa	31	14	19	30	25	88
2.	Gościński Małgorzata	33	14	13	12	13	52
3.	Keller Katarzyna	22	12	20	18	13	63
4.	Ławniczek Wiesława	33	15	19	20	23	77
5.	Matusiak Agnieszka	20	11	19	16	18	64
6.	Michalak Anna	23	15	21	27	16	79
7.	Mielczarek Jacek	13	14	23	33	20	90
8.	Nowicki Wojciech	24	16	24	31	21	92
9.	Urbaniak Andrzej	3	13	21	20	23	77
10.	Sitarska Sylwia	25	16	21	21	20	78
11.	Stachowska Małgorzata	31	18	26	20	25	89
12.	Tyszkiewicz Jan	7	15	29	22	19	85
13.	Wilczyńska Krystyna	20	11	17	9	10	47

Skład Rady Nadzorczej wynikający z głosowania:

LP.	Kandydat	Blok	I cz. WZ	II cz. WZ	III cz. WZ	IV cz. WZ	ŁĄCZNIE
1.	Nowicki Wojciech	24	16	24	31	21	92
2.	Mielczarek Jacek	13	14	23	33	20	90
3.	Stachowska Małgorzata	31	18	26	20	25	89
4.	Arnold-Szuwalska Ewa	31	14	19	30	25	88
5.	Tyszkiewicz Jan	7	15	29	22	19	85
6.	Michalak Anna	23	15	21	27	16	79
7.	Sitarska Sylwia	25	16	21	21	20	78
8.	Ławniczek Wiesława	33	15	19	20	23	77
9.	Urbaniak Andrzej	3	13	21	20	23	77
10.	Matusiak Agnieszka	20	11	19	16	18	64
11.	Keller Katarzyna	22	12	20	18	13	63

C) Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia

Przedmiotem pozostałej części zebrań było podsumowanie działalności ekonomiczno-gospodarczej Spółdzielni za 2017r., W trakcie obrad przedstawione zostały: sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2017 r. do maja 2018 r. , sprawozdanie Zarządu z działalności ekonomiczno-gospodarczej za 2017 r., sprawozdanie finansowe za 2017 r., propozycja podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 rok.

Zgromadzeni członkowie na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, podjęli uchwały w następujących sprawach:

1. Przyjęcia porządku obrad – uchwała nr 1/2018
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 r. – uchwała nr 2/2018
3. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 r. – uchwała nr 3/2018
4. Podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok – uchwała nr 4/2018
5. Udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu – uchwała nr 5/2018

6. Przyjęcia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi – uchwała nr 6/2018

W dalszej części zebrania omawiane były sprawy różne i zgłaszane były wnioski członków. Zgłoszone wnioski, sprawozdania komisji mandatowo-skrutacyjnych i wyborczych oraz sprawozdania komisji wniosków, znajdują się w protokołach z poszczególnych części zebrania.

D) Autoryzacja wyników wyborów do Rady Nadzorczej oraz autoryzacja uchwał i potwierdzenie, które uchwały zostały podjęte, a które odrzucone.

Autoryzacja i potwierdzenie, o którym mowa w tytule punktu D), odbędzie się poprzez podpisanie niniejszego protokołu oraz oddzielnych uchwał stanowiących załączniki do niniejszego protokołu.

Zgodnie z § 32 ust. 6, 7, 8 i 9 Statutu Spółdzielni, przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia autoryzują wyniki wyborów do Rady Nadzorczej oraz treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które zostały odrzucone.

Wyniki głosowań do wyborów członków Rady Nadzorczej oraz uchwał na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zamieszczone są w protokołach poszczególnych części Walnego Zgromadzenia odbytych w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 roku.

W protokole niniejszym zamieszczono skład Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018 – 2021, wynikający z zsumowania wyników wyborów w poszczególnych częściach WZ oraz sumaryczne wyniki głosowań uchwał.

Skład Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018 – 2021

Nr Kand.	Kandydat	Blok	I cz. WZ	II cz. WZ	III cz. WZ	IV cz. WZ	łącznie
8.	Nowicki Wojciech	24	16	24	31	21	92
7.	Mielczarek Jacek	13	14	23	33	20	90
11.	Stachowska Małgorzata	31	18	26	20	25	89
1.	Arnold-Szuwalska Ewa	31	14	19	30	25	88
12.	Tyszkiewicz Jan	7	15	29	22	19	85
6.	Michalak Anna	23	15	21	27	16	79
10.	Sitarska Sylwia	25	16	21	21	20	78
4.	Ławniczek Wiesława	33	15	19	20	23	77
9.	Urbaniak Andrzej	3	13	21	20	23	77
5.	Matusiak Agnieszka	20	11	19	16	18	64
3.	Keller Katarzyna	22	12	20	18	13	63

Sumaryczne wyniki głosowania poszczególnych uchwał

×	Uchwała nr 1			Uchwała nr 2			Uchwała nr 3		
	za	przeciw	wstrzym	za	przeciw	wstrzym	za	przeciw	wstrzym
WZ cz. I	17	0	0	16	0	0	16	0	0
WZ cz. II	27	0	0	25	0	1	25	0	1
WZ cz. III	33	0	0	21	0	0	21	0	0
WZ cz. IV	23	0	1	22	0	0	23	0	0
Razem	100	0	1	84	0	1	85	0	1

x	Uchwała nr 4			Uchwała nr 5			Uchwała nr 6		
	za	przeciw	wstrzym	za	przeciw	wstrzym	za	przeciw	wstrzym
WZ cz. I	16	0	0	16	0	0	16	0	0
WZ cz. II	27	0	0	27	0	0	27	0	0
WZ cz. III	21	0	0	21	0	0	21	0	0
WZ cz. IV	21	0	0	21	1	0	19	0	1
Razem	85	0	0	85	1	0	83	0	1

Przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia potwierdzają:

a) Wyniki wyborów do Rady Nadzorczej – zgodnie z tabelami zamieszczonymi w punkcie B) oraz skład Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018 – 2021, zgodnie z tabelą w punkcie D),

b) Przyjęcie niżej wymienionych uchwał:


1. Uchwała nr 1/2018 została przyjęta większością głosów
2. Uchwała nr 2/2018 została przyjęta większością głosów
3. Uchwała nr 3/2018 została przyjęta większością głosów
4. Uchwała nr 4/2018 została przyjęta jednogłośnie
5. Uchwała nr 5/2018 została przyjęta większością głosów
6. Uchwała nr 6/2018 została przyjęta większością głosów

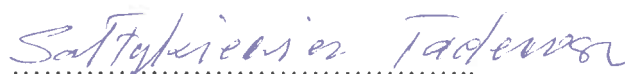
Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I:

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Sołtykiewicz

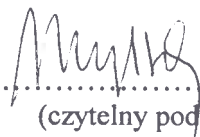
.....

 (czytelny podpis)


.....

 (czytelny podpis)

2. Część II:

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

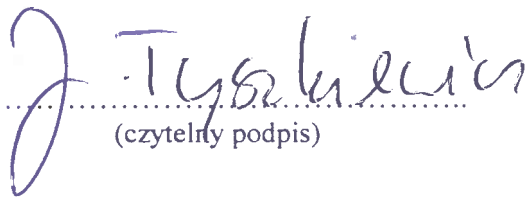
.....

 (czytelny podpis)

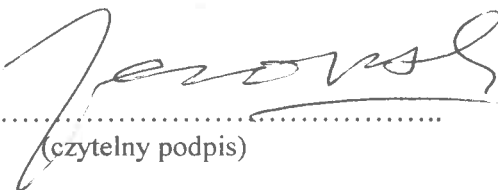
.....

 (czytelny podpis)

3. Część III :

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski



.....
(czytelny podpis)



.....
(czytelny podpis)

4. Część IV :

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

Sekretarz: Wiesława Ławniczek


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

Na tym Protokół z Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja zakończono.

Protokół sporządzono w 8 – egzemplarzach

Załączniki:

1. Uchwała nr 1/2018 w sprawie przyjęcia porządku obrad zebrania
2. Uchwała nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 r.
3. Uchwała nr 3/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.
4. Uchwała nr 4/2018 w sprawie podziału nadwyżki finansowej (zysku) Spółdzielni za 2017 r.
5. Uchwała nr 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu
6. Uchwała nr 6/2018 w sprawie przyjęcia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi
7. Uchwała o wyborze członków Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018 – 2021.

Protokół otrzymują:

1. Dział Członkowsko-Mieszkaniowy – 3 egz.
2. Prezes Zarządu – 1 egz.
3. Pełnomocnicy Zarządu – 2 egz.
4. Rada Nadzorcza – 1 egz.
5. Dział Techniczny – 1 egz.

RADCA PRAWNY
Ld-277-888

mgr Urszula Juzwin

UCHWAŁA NR 1/2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
im. M. Reja w Łodzi
odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: przyjęcia porządku obrad

§ 1

Na podstawie § 28 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków, przyjmuje porządek obrad w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Porządek obrad obowiązuje w trakcie trwania wszystkich części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi.

Załącznik: porządek obrad

Wyniki głosowania:

- | | | |
|--------------------------------|---|--------------|
| • za uchwałą głosowało | – | 100 członków |
| • przeciw uchwale głosowało | – | 0 członków |
| • wstrzymało się od głosowania | – | 1 członek |

Uchwała – podjęta / nie-podjęta *

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I:

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Sołtykiewicz

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

2. Część II:

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

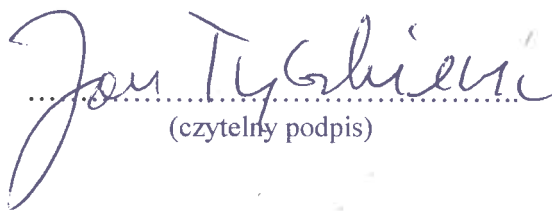
.....
(czytelny podpis)

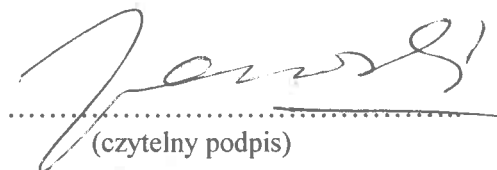
.....
(czytelny podpis)

3. **Część III :**

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski


.....
(czytelny podpis)

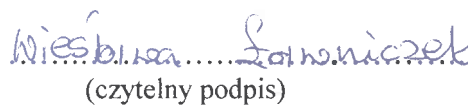

.....
(czytelny podpis)

4. **Część IV :**

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

Sekretarz: Wiesława Ławniczek


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

* / - niepotrzebne skreślić

~~RADCA PRAWNY
Ld. 1. 888~~

~~mgr Urszula Jazwin~~

Proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Zebrania: Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza Zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wyborczej i Komisji Wniosków.
5. Prezentacja Kandydatów do Rady Nadzorczej.
6. Wybory do Rady Nadzorczej.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2017 r. do maja 2018 r.
8. Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczo-finansowej w 2017 r.
9. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 r.
10. Dyskusja.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.
 - c) podziału zysku Spółdzielni za 2017 r.
 - d) udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu
12. Przyjęcie zmian do Statutu Spółdzielni – uchwała.
13. Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2017 roku.
14. Sprawy różne.
15. Sprawozdanie Komisji Wyborczej.
16. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
17. Sprawozdanie Komisji Wniosków.
18. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Łódź, dnia 11 kwietnia 2018 r.

Za zgodność z oryginałem
RADCA PRAWNY
Łódź 44-888
mgr Urszula Juźwin
Łódź, dnia 28.06.2018 r.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja

Zenon Fabjańczyk

UCHWAŁA NR 2/2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 r.

§ 1

Na podstawie § 25 ust.2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków, w oparciu o opinię Rady Nadzorczej i głosy w dyskusji zatwierdza Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności gospodarczej w 2017 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności gospodarczej w 2017 r.

Wyniki głosowania:

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| • za uchwałą głosowało | – | 84 członków |
| • przeciw uchwale głosowało | – | 0 członków |
| • wstrzymało się od głosowania | – | 1 członek |

Uchwała – **podjęta** /nie podjęta *

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I :

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Soltykiewicz

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

2. Część II :

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

.....
(czytelny podpis)

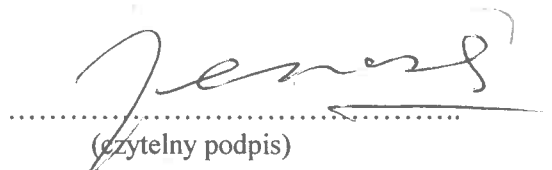
.....
(czytelny podpis)

3. Część III :

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski

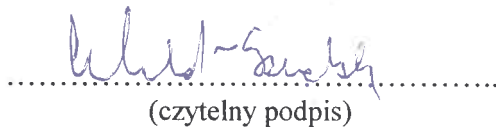

.....
(czytelny podpis)

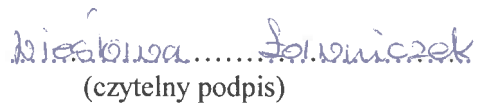

.....
(czytelny podpis)

4. Część IV :

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

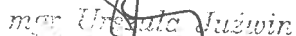
Sekretarz: Wiesława Ławniczek


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

* / - niepotrzebne skreślić

RADCA PRAWNY
Ld-11-888


mgr Urszula Suwini

SPRAWOZDANIE
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
za okres 2017 roku

I. Zagadnienia organizacyjne i ogólne

W okresie od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Zarząd Spółdzielni był jednoosobowy w osobie:

Prezes Zarządu	Zenon Pabjańczyk
Do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię upoważnieni byli:	
Pełnomocnik Zarządu – Główna Księgowa	Ryszarda Agacka
Pełnomocnik Zarządu	Krystyna Dobroszek

Prezes Zarządu i Pełnomocnicy powołani zostali na swoje funkcje uchwałami Rady Nadzorczej – zgodnie z wymaganiami Statutu. Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej, oraz w sprawach organizacyjnych, prawnych i gospodarczych – niosących skutki finansowe. W 2017 roku odbyło się 20 posiedzeń Zarządu, które były protokółowane i podpisywane przez uczestników.

Na podstawie prawomocnych uchwał organów samorządowych Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Pełnomocnicy wpisani są do Krajowego Rejestru Sądowego w Łodzi pod numerem KRS: 0000196592.

Organizacyjnie Spółdzielnia podzielona jest na trzy piony, z których dwa podporządkowane są Prezesowi Zarządu, a jeden Pełnomocnikowi Zarządu – Główny Księgowej. Stan zatrudnienia na koniec 2017 r. wynosił 16 pracowników, w tym 13 umysłowych i 3 fizycznych. Warunki zatrudnienia i wynagradzania są zgodne z Kodeksem Pracy i Regulaminem Wynagradzania Pracowników Spółdzielni – obowiązującym od 1 stycznia 2007 r. Dokumentacja personalna wszystkich pracowników jest zgodna z wymaganiami obowiązującymi w Polsce. Archiwizacja i przechowywanie dokumentacji personalnej, dokumentacji z pracy Zarządu i wszystkich dokumentów związanych z pracą Rady Nadzorczej jest zgodna z wymaganiami przepisów państwowych i Statutem Spółdzielni.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Stan zasobów Spółdzielni na koniec 2017 r. przedstawiał się następująco:

1/ Budynki ogółem - 32 szt.

w tym:

- mieszkalne	- 23 szt.
- inne (pawilony, garaże, hydroformie)	- 9 szt.

2/ Mieszkania ogółem - 2038 szt.

w tym:

- własnościowe	- 1 126 szt. (55,25 % całości)
- lokatorskie	- 15 szt. (0,74 % całości)
- odrębna własność	- 896 szt. (43,46 % całości)

- najem

- 1 szt. (0,05 % całości)

3/ Powierzchnia ogółem

- lokale mieszkalne – 89 506 m²
- lokale użytkowe, garaże, hydroformie – 8 272 m²
- dzierżawa terenów pod kioski – 146 m²

III. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni są opłaty wnoszone za użytkowanie lokali. Wszystkie opłaty eksploatacyjne wnoszone od lokali mieszkalnych kalkulowane są według wymagań gospodarki bez wynikowej (non profit) obowiązującej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja. Opłaty od lokali użytkowych i gruntów dzierżawionych (działalność gospodarcza Spółdzielni) wnoszone są według stawek określonych w umowach o najem lokalu użytkowego bądź dzierżawę terenu.

Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości mieszkalnych za 2017 r., na które to koszty składają się następujące pozycje: koszty bezpośrednie, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste gruntów, dzierżawa wodomierzy, badanie szczelności instalacji gazowej, eksploatacja domofonów, eksploatacja dźwigów, wywóz śmieci, koszty wynagrodzeń i koszty organów samorządowych – wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami wysokości **198 636,59 zł**.

Zestawienie dochodów z działalności opodatkowanej za 2017 r., na które to dochody składają się następujące pozycje: dochody z najmu lokali użytkowych, dochody z dzierżawy terenów, dochody z odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat i dochody z lokat bankowych wykazuje wynik dodatni w wysokości **354 556,83 zł** brutto, co po potrąceniu obowiązkowego podatku dochodowego daje zysk netto w wysokości **295 086,83 zł**.

Wynik z całej działalności Spółdzielni w 2017 r. jest dodatni i wynosi;

$$295\ 086,83\ \text{zł} - 198\ 636,59\ \text{zł} = \mathbf{96\ 450,24\ \text{zł}}$$

Ponieważ za rok 2015 i 2016 wystąpiła nadwyżka na całej działalności spółdzielni (licząc w rachunku ciągnionym za ostatnie 10 lat) w wysokości **84 964,57 zł**, to ciągniony wynik finansowy z uwzględnieniem 2017 roku jest dodatni i wynosi **181 414,81 zł**.

IV. Gospodarka ciepłem i wodą

Koszty centralnego ogrzewania nieruchomości mieszkalnych wyniosły w 2017 r. – 2 733,3 tys. zł, koszty podgrzania wody 1 129,1 tys. zł, a koszty zimnej wody i ścieków 1 146,7 tys. zł.

Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz zużycie zimnej wody i ścieków Spółdzielnia rozliczy z użytkownikami mieszkań zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczeń zmienionym uchwałą Rady Nadzorczej w październiku 2017 r.

Zużycie ciepła w ostatnich 13 latach w zasobach Spółdzielni przedstawiało się następująco:

- 2005 rok – 86 726,17 GJ tj. 100,0%

- 2006 rok – 79 333,57 GJ tj. 91,5%
- 2007 rok – 77 637,15 GJ tj. 89,5%
- 2008 rok – 74 118,02 GJ tj. 85,5%
- 2009 rok – 74 445,37 GJ tj. 85,8%
- 2010 rok – 80 525,05 GJ tj. 92,9%
- 2011 rok – 70 381,22 GJ tj. 81,2%
- 2012 rok – 72 323,29 GJ tj. 83,4%
- 2013 rok – 70 806,79 GJ tj. 81,6%
- 2014 rok – 62 797,25 GJ tj. 72,4%
- 2015 rok – 63 679,19 GJ tj. 73,4%
- 2016 rok – 66 505,43 GJ tj. 76,7%
- 2017 rok – 65 038,88 GJ tj. 75,0 %

V. Sprawozdanie z działalności remontowej i konserwacyjnej

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania swych zasobów w niepogorszonym stanie, zapewniającym wymagany Statutem standard mieszkaniowy członkom i ich rodzinom oraz zapewniającym prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w pawilonach handlowych i garażach w najmie.

Działania Spółdzielni podzielić można na następujące grupy:

- remonty i modernizacje
- awarie i bieżąca eksploatacja
- tereny zewnętrzne utwardzone i zielone

Fundusz remontowy w 2017 r. przedstawiał się następująco:

• bilans otwarcia	+	80 310,41 zł
• przychody funduszu I. m.	+	1 073 623,20 zł
• przychody funduszu G+DT	+	7 246,34 zł
• poniesione koszty	–	944 233,09 zł
• wynik (+)	+	216 946,86 zł

W ramach funduszu remontowego wykonane zostały remonty nieruchomości budynkowych, garaży i ich otoczenia.

W zasobach Spółdzielni służących działalności gospodarczej przeprowadzono remonty pawilonów handlowych, których wartość wyniosła 57 942,94 zł. W siedzibie Spółdzielni także przeprowadzono remonty, na ogólną kwotę 25 579,72 zł.

1. Remonty

a) Remonty w nieruchomościach mieszkaniowych

Remonty w 2017 r. prowadzone były na podstawie Planu Remontów przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą. Wszystkie prace remontowe wykonane zostały przez firmy zewnętrzne wyłonione w przetargach – na podstawie zawartych umów.

W 2017 r. w nieruchomościach mieszkalnych oraz garażach i miejscach postojowych w najmie wykonane zostały następujące prace budowlane:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
1	Remont balkonów i balustrad w blokach nr 10 i nr 23	200 000,25

2	Naprawa podestów wejściowych do klatek schodowych	18 753,25
3	Naprawa połączeń dachowych	16 278,98
4	Malowanie elewacji bloku nr 25	38 914,39
5	Remont studni rewizyjnej przy bloku nr 32	14 130,58
6	Wymiana okienek piwnicznych w blokach mieszkalnych	30 000,00
7	Wymiana wewnętrznych elektrycznych linii zasilających (WLZ)	295 816,17
8	Roboty dźwigowe w blokach wysokich	134 584,35
9	Wymiana drzwi wejściowych w blokach wysokich	62 047,36
10	Dopłaty do wymiany okien	17 488,00
11	Projekty, nadzory, opinie techniczne	9 840,00
12	Remont instalacji AZART	5 028,84
13	Pogotowie awaryjne – budowlane i instalacyjne	97 913,41
14	Pogotowie domofonowe w zakresie remontowym	2 543,20
15	Wykonanie blokad i słupków w miejscach postojowych	894,31
	Razem	944 233,09

b) Remonty w pawilonach handlowych i siedzibie Spółdzielni

Remonty w 2017 r. prowadzone były na podstawie Planu Remontów przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą. Wszystkie prace remontowe wykonane zostały przez firmy zewnętrzne.

W 2017 r. w pawilonach handlowych i siedzibie Spółdzielni wykonane zostały następujące prace budowlane:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
A) Pawilony handlowe		
1	Wstawienie krat w wykuszach pawilonu nr 16/17	5 262,30
2	Wymiana grzejników w bibliotece	24 011,56
3	Wymiana grzejników w jadłodajni Golden Fork	8 798,38
4	Pogotowie awaryjne	19 870,70
	Razem	57 942,94
B) Siedziba Spółdzielni		
1	Naprawa ogrodzenia kompostownika	18 930,75
2	Pogotowie awaryjne	6 648,97
	Razem	25 579,72

2. Awaryjne i bieżąca eksploatacja techniczna

Zestawienie ilości zgłoszeń lokatorskich w 2017 roku:

- Pogotowie mieszkaniowe Usługa – 21 zgłoszeń (do dnia 30.09.2017 r.)
- Pogotowie mieszkaniowe Prym – 112 zgłoszeń
- Instalacja AZART – 38 zgłoszeń
- Pogotowie dźwigowe Dźwig Service – 38 zgłoszeń
- Instalacja Domofonów – 396 zgłoszeń
- Konserwatorzy Spółdzielni – 2043 zgłoszenia

3. Tereny zewnętrzne

Tereny zewnętrzne (drogi, chodniki, parkingi, ulice), a także tereny zielone (skwery, klomby, trawniki, rabatki) zajmujące ok. 16 ha powierzchni Osiedla wymagają zarówno utrzymania pod względem sanitarno-porządkowym jak i należytej konserwacji zieleni. Prace porządkowo-sanitarne i część prac ogrodniczych wykonywana jest przez dużą firmę sprzątającą. Natomiast część prac ogrodniczych takich jak wykonywanie skwerów, klombów, rabat i trawników zlecona była do wyspecjalizowanych firm ogrodniczych.

Plan uporządkowania gospodarki zielenią w 2017 roku zatwierdziła Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy wykonanie rzeczowe i finansowe tego planu.

Lp.	Prace do wykonania	Wykonanie [zł]
1	Wycinka drzew	3 699,00
2	Cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów	4 239,00
3	Frezowanie pni drzew	3 456,00
4	Nasadzenia nowych drzew	3 150,00
5	Usuwanie wiatrołomów	- 23 230,37
6	Prace pielęgnacyjne – całe Osiedle	9 200,00
7	Sprzęt ogrodniczy i wymiana uszkodzonych elementów infrastruktury	606,42
8	Konserwacja urządzeń zabawowych	199,61
9	Zakup ziemi kompostowej i trawy do zasiewu	1 557,84
10	Zakup ławek, materiałów roślinnych, porządkowanie rabat	11 097,98
11	Rezerwa	5 000,00
	Razem	65 436,22

VI. Gospodarka gruntami

Powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu Spółdzielni w 2017 r. nie zmieniła się i wynosi 185 873,00 m² w tym:

- grunty pod nieruchomościami mieszkalnymi – 92 558,00 m²
- grunty pod hydroforniami – 3 701,00 m²
- grunty pod garażami własnościowymi – 1 157,00 m²
- grunty pod pawilonami handlowymi – 9 818,00 m²
- grunty pod siedzibą Spółdzielni i garażami w najmie – 3 534,00 m²
- grunty własne – 3 475,00 m² (tereny wspólne)
- grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym – 71 630,00 m² (tereny wspólne).

VII. Sprawy lokalowe

1. Sprawy członkowsko-mieszaniowe

Na dzień 31.12.2017 r. w 2038 lokalach mieszkalnych Spółdzielni jest:

- 15 mieszkań lokatorskich,

- 1126 mieszkań własnościowych
- 896 mieszkań posiadających odrębną własność
- 1 mieszkanie w najmie

Decyzje dotyczące praw do lokali:

- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 1,
- decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z zachowaniem nr członkowskiego – 1,
- decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z członkostwem – 52 (w tym 1 decyzja z licytacji),
- decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bez członkostwa – 3,
- decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu z zachowaniem nr członkowskiego – 1,
- decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu z członkostwem – 40,
- decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu bez członkostwa – 3,

Razem decyzji dotyczących praw do lokali podjęto – 102.

W sprawach przyjęć w poczet członków, wykreśleń i skreśleń z rejestru członków podjęto następujące decyzje:

- przyjęcia w poczet członków – 95,
- przywrócenie członkostwa – 2,
- skreślenia z rejestru członków – 94,
- skreślenia z rejestru członków z powodu zgonu – 38,
- wykreślenia z rejestru członków – 2.

Na dzień 31.12.2017 r. ilość członków Spółdzielni wynosiła – 2 199 członków, czyli o 59 członków więcej niż na koniec 2016 r.

2. Przekształcenia lokali w odrębną własność

Stan przekształceń lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych na dzień 31.12.2017 r. przedstawia poniższa tabela.

Zestawienie na dzień 31.12.2017 r.							
Nr bloku	Lokatorskie [szt.]	%	Spółdzielcze własnościowe [szt.]	%	Odrębna własność [szt.]	%	Razem [szt.]
1	0	0,0	29	38,7	46	61,3	75
2	0	0,0	41	68,3	19	31,7	60
3	2	1,2	97	58,8	66	40,0	165
7	0	0,0	52	52,5	47	47,5	99
8	1	0,6	89	53,9	75	45,5	165
10	1	1,0	50	50,5	48	48,5	99
11	0	0,0	63	70,0	27	30,0	90
12	2	4,4	29	64,4	14	31,1	45
13	1	0,8	59	49,2	60	50,0	120
14	0	0,0	29	48,3	31	51,7	60

20	0	0,0	97	48,3	104	51,7	201
21	3	3,9	43	55,8	31	40,3	77
22	1	1,3	39	50,6	37	48,1	77
23	0	0,0	54	60,0	36	40,0	90
24	0	0,0	31	68,9	14	31,1	45
25	1	1,1	55	61,1	34	37,8	90
26	0	0,0	20	44,4	25	55,6	45
27	0	0,0	30	66,7	15	33,3	45
28	1	1,7	44	73,3	15	25,0	60
31	1	1,7	37	66,7	22	36,7	60
32	1	1,1	45	50,0	44	48,9	90
33	0	0,0	48	45,7	57	54,3	105
34	1	1,3	45	60,0	29	38,7	75
RAZEM:	16	0,8	1126	55,3	896	44,0	2038

VIII. Windykacja zadłużeń w opłatach od lokali

Zadłużenie w opłatach za lokale w nieruchomościach mieszkalnych i majątku wspólnym (lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe i dzierżawa terenu) wraz z odsetkami wyniosło na koniec 2017 r. 537 335,98 zł, co stanowi 4,55% należności. W stosunku do roku 2016 było ono niższe o 110 794,44 zł, czyli o 0,96 p.p.

Zadłużenie lokali mieszkalnych wraz z odsetkami na koniec 2017 r. wyniosło 449 926,40 zł, co stanowi 4,38% należności. W stosunku do 2016 r. było ono niższe o 112 578,10 zł. czyli o 1,12 p. p.

Zadłużenie na majątku wspólnym wraz z odsetkami na koniec 2017 r. wyniosło 87 409,58 zł, co stanowi 5,66% należności. W stosunku do 2016 r. było ono wyższe o 1 783,66 zł. czyli o 0,15 p. p.

Windykacja zadłużeń w opłatach od lokali prowadzona jest w Spółdzielni dwutorowo – przez własne służby księgowo i poprzez zewnętrzną firmę windykacyjną.

1. Windykacja zadłużeń w nieruchomościach mieszkalnych – stan na dzień 31.12.2017 r.

a) windykacja prowadzona przez własne służby

- sądowe nakazy zapłaty – 17 lokali na kwotę 166 860,25 zł
- wnioski windykacyjne w 2017 r. – 7 lokali na kwotę 34 146,31 zł
- całkowita spłata zadłużenie (wpłaty lokatora) – 5 lokali na kwotę 20 707,56 zł
- częściowa spłata zadłużenia (wpłaty lokatora) – 6 lokali, na kwotę 22 187,60 zł

- skuteczna egzekucja komornicza – 6 lokali, na kwotę 9 781,54 zł
 - sprzedaż w drodze licytacji – 1 lokal brak rozliczenia komornika z kwoty uzyskanej w licytacji
- b) windykacja prowadzona przez firmę zewnętrzną
- windykacja prowadzona przez firmę – 36 lokali
 - częściowe wpłaty dłużników – 45 lokali na kwotę 5 485,26 zł
 - całkowita spłata zadłużenia – 7 lokali na kwotę 30 807,36 zł
 - ugody ratalne – 2 lokale, spłata w 2017 roku na kwotę 17 101,91 zł
- Łączna kwota zadłużenia odzyskana dzięki działalności firmy windykacyjnej w 2017 r. wyniosła – 53 394,53 zł
2. Windykacja zadłużeń w majątku wspólnym – stan na dzień 31.12.2017 r.
- a) windykacja prowadzona przez własne służby
- prawomocny wyrok sądowy – 3 lokale na kwotę 12 536,14 zł; 1 lokal (garaż) – wniosek windykacyjny na kwotę – 713,16 zł
 - skuteczna egzekucja komornicza – 2 najemców na kwotę 3 561,64 zł
 - stwierdzona ostatecznie bezskuteczna egzekucja komornika – 1 lokal kwota zadłużenia 2 682,26 zł, spisana w koszty działalności Spółdzielni
 - dobrowolne wpłaty dłużnika – 1 były najemca na kwotę 660,00 zł.

IX. Stan majątkowy i sytuacja finansowa Spółdzielni w 2017 r.

Wartość netto budynków i budowli, na skutek umorzeń ustawowych i przekształceń lokali w odrębną własność, zmalała z 41,22 mln zł do wysokości 39,35 mln zł. Razem aktywa trwałe Spółdzielni zmniejszyły się w 2017 r. z 57,50 mln zł netto do wysokości 55,55 mln zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Na koniec 2017 r. środki pieniężne na rachunkach i w kasach Spółdzielni miały wartość 2 248 702,59 zł. Wynik finansowy Spółdzielni osiągnięty z działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej (zysk netto) zamknął się kwotą 295 086,83 zł. Spółdzielnia nie zaciągnęła żadnego kredytu obrotowego, ani hipotecznego i nie jest zadłużona w żadnych instytucjach bankowych bądź finansowych.

Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych (udziałów i akcji) własnych, ani innych podmiotów gospodarczych, a także żadnych instrumentów finansowych wiążących się z ryzykiem finansowym – zarówno krajowych jak i z rynków Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Zgodnie z wytycznymi ustawy o rachunkowości podajemy istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej.

- Zdarzeniami istotnymi z punktu widzenia Spółdzielni, mającymi wpływ na jej dalszą działalność są;
 - uzyskanie zysku na działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w wysokości 295 086,83 zł,
 - uzyskanie nadwyżki kosztów nad przychodami, na rozliczeniach nieruchomości mieszkalnych, której wysokość wyniosła 198 636,59 zł
 - całkowite pokrycie strat na rozliczeniach nieruchomości mieszkalnych z lat poprzednich i 2017,

- uzyskanie w rachunku narastającym nadwyżki przychodów nad kosztami z całości rozliczeń finansowych Spółdzielni w wysokości 181 414,81 zł.
- Przewidywany rozwój Spółdzielni:
 - dbanie o bieżące potrzeby remontowo-konserwacyjne zasobów mieszkaniowych i majątku wspólnego, zmniejszanie zużycia energii poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań.
 - ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – nie dotyczy
 - aktualna i przewidywana sytuacja finansowa
sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, w przewidywanej przyszłości 2-3 płynność finansowa powinna być zachowana.
 - nabycie akcji i udziałów – nie dotyczy
 - posiadane przez jednostkę oddziały – nie dotyczy
 - instrumenty finansowe – nie dotyczy
 - ryzyko kredytowe, zmiana cen, zakłócenia przepływów środków pieniężnych, utrata płynności finansowej
nie występuje ryzyko kredytowe z uwagi na to, że jednostka nie zaciągała dotychczas żadnych kredytów, zagrożeniem może być wzrost zadłużenia użytkowników mieszkań wobec Spółdzielni spowodowany utratą pracy bądź chorobą.
 - zarządzanie ryzykiem – nie dotyczy
 - zasady ładu korporacyjnego – nie dotyczy.

X. Zamierzenia na rok 2018

Prowadzone będą bieżące prace remontowe na budynkach i obiektach ujętych w Planie remontów na 2018 r. zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Plan remontów przewiduje między innymi: docieplenie nadbudówek bloków wysokich nr 10, 20, 21 i 22; dokończenie wymiany okien w piwnicach w blokach nr 1, 2, 10, 11, 12, 13 i 14; remont balkonów i malowanie elewacji od strony balkonów zaplanowano dla bloków nr 1, 23, 26 i 33; wymiana drzwi w klatkach schodowych bloków nr 25, 28 i 33; montaż zaworów podpionowych w blokach nr 12 i 14; naprawy i konserwacje dachów w pawilonach nr 4, 16/17 i 18; wymiana grzejników w aptece – paw. 16/17; utwardzenie terenu przy paw. nr 16/17; malowanie elewacji wejściowej siedziby Spółdzielni.

Plan uporządkowania gospodarki zielenią na 2018 r. zakłada między innymi: wycinkę drzew zgodnie z potrzebami i uzyskanymi pozwoleniami; cięcia pielęgnacyjne koron drzew – zgodnie z wnioskami lokatorów; frezowanie i karczowanie pni po wykrotach; prace pielęgnacyjne na całym Osiedlu – pielenie, formowanie krzewów na rabatach przed blokami i inne specjalistyczne prace ogrodnicze; utworzenie nowych rabat w ramach realizacji zaleceń w decyzjach WOŚ Łódź, uporządkowanie terenu wokół tężni od strony bloków nr 11, 7 i 8 poprzez posadzenie nowej grupy roślin kolorystycznie i gatunkowo nawiązujących do nasadzeń dotychczasowych; zakup sprzętu ogrodniczego i wymiana uszkodzonych elementów infrastruktury; konserwacja urządzeń zabawowych na placach przy bloku nr i przy bloku nr 25.

W ramach modernizacji pawilonu nr 16/17, dokończona zostanie budowa windy zewnętrznej do transportu osób z parteru na I piętro pawilonu, która została rozpoczęta w IV kw. 2017 roku.

Działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych będą prowadzone na bieżąco. Dział Księgowości, zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej, powiadamia użytkowników mieszkań o zadłużeniu, nawet gdy jest ono b. małe, ale utrzymuje się dłuższy okres czasu. Brak odpowiedzi na pisma Spółdzielni skutkuje zaproszeniem na rozmowę z Radą Nadzorczą, a w razie dalszego nie regulowania należności, skierowanie sprawy na drogę sądową – o zapłatę. W przypadkach znacznego zadłużenia sprawę kierujemy do sądu o zapłatę i o eksmisję z lokalu.

Zwiększone zostaną także zlecenia do firmy windykacyjnej, której praca w 2017 roku pozwoliła odzyskać Spółdzielni znaczne zadłużenie.

Łódź, dnia 13.04.2018 r.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja


Zenon Pabjańczyk

UCHWAŁA NR 3/2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.

§ 1

Na podstawie § 25 ust.2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków – część I, w oparciu o opinię niezależnego biegłego rewidenta zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok z bilansem sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 r. zamykającym się po stronie aktywów i pasywów kwotą **59 368 928,54 zł** i zyskiem netto w wysokości **295 086,83 zł**.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok wraz z załącznikami.

Wyniki głosowania:

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| • za uchwałą głosowało | – | 85 członków |
| • przeciw uchwale głosowało | – | 0 członków |
| • wstrzymało się od głosowania | – | 1 członek |

Uchwała – **podjęta** /nie podjęta *

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I :

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Sołtykiewicz

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

2. Część II :

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

3. Część III :

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski

Jan Tyszkiewicz
.....
(czytelny podpis)

Stefan Jeziorski
.....
(czytelny podpis)

4. Część IV :

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

Sekretarz: Wiesława Ławniczek

Ewa Arnold-Szuwalska
.....
(czytelny podpis)

Wiesława Ławniczek
.....
(czytelny podpis)

* / - niepotrzebne skreślić

RADCA PRAWNY
Ld-11-888

mgr Urszula Juźwin

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA
BARBARA CWANEK-ŁASECKA

90-060 Łódź, ul. Nawrot 9/11 lok. 7
tel. (42) 635-35-13; fax. (42) 635-38-39
<http://www.audytorkom.pl>
e-mail: biuro@audytorkom.pl
firma audytorska - nr 970

Za zgodność z oryginałem
RADCA PRAWNY
Łódź 888
mgr Urszula Juźwin
Łódź, dnia 25.06.2018

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z
BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Łódź, ul. Żubardzka 24**

Załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
 2. Bilans na 31.12.2017 r.
 3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
 4. Dodatkowe informacje i objaśnienia
- oraz
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2017

Łódź, kwiecień 2018 r.

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA
BARBARA CWANEK-ŁASECKA

90-060 Łódź, ul. Nawrot 9/11 lok. 7
tel. (42) 635-39-13; fax. (42) 635-38-39
<http://www.audytor.com.pl>
e-mail: biuro@audytor.com.pl
firma audytorska - nr 970

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja z siedzibą w Łodzi, przy ul. Żubardzkiej 24, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 59 368 928,54 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zysk netto w wysokości 295 086,83 zł,
- oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Kierownik Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja 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 jednostkę przepisami prawa a także statutem jednostki. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

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 Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja 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, o tym, 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.



Danuta Gryniewicz – nr ewidencyjny 9801

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Kancelarii Biegłego Rewidenta
Barbara Cwanek-Łasecka
w Łodzi, przy ul. Nawrot 9/11 lok.7
nr na liście firm audytorskich - 970

B. Cwanek-Łasecka

Łódź, dnia 13 kwietnia 2018 r.

6. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia
Nie dotyczy

7. Zasady polityki rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.

7.1. Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Amortyzacja obliczona została według okresu ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 3500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
 - b) pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się metodą przewidzianą w ustawie o podatku dochodowym.

Inwestycje długoterminowe - nie dotyczy

Inwestycje krótkoterminowe –wycena w wartości nominalnej

Długoterminowe aktywa finansowe –nie dotyczy

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:
 - a) **zapasy :**
 - nie dotyczy.
 - b) **należności, roszczenia i zobowiązania**
 - w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
 - należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
 - zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty, Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.
 - c) **środki pieniężne**
 - krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Nie dotyczy.

Różnice kursowe

Nie dotyczy

Kapitały własne w wartości nominalnej,

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej,

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej,

Wynik finansowy

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowanych pozostałych przychodów operacyjnych a wartością sprzedanych produktów, usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego wycenionych w kosztach wytworzenia lub cenach nabycia (zakupu), powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnego zarządu, sprzedaży produktów, towarów i innych składników majątku oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności z posiadania udziałów w innych jednostkach, papierów wartościowych, odsetek od pożyczek i należności, w tym także odsetek za zwłokę w zapłacie, z rozwiązania rezerwy, otrzymania dyskonta, zysków ze sprzedaży papierów wartościowych i dodatnich różnic kursowych, oprocentowania lokat i rachunków bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki, w tym także za zwłokę w zapłacie, prowizje od pożyczek i zobowiązań, płacone dyskonto, straty na sprzedaży papierów wartościowych i ujemnych różnic kursowych.

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2017 roku

zł

AKTYWA	Stan na	Stan na	PASYWA	Stan na	Stan na
	31.12.2016	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2017
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy		poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
A. Aktywa trwałe	57 498 035,46	55 548 093,14	A. Kapitał (fundusz) własny	58 762 899,26	56 736 105,28
I. Wartości niematerialne i prawne	69 490,51	54 507,43	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	41 292 991,94	39 232 013,28
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	213 722,84	224 072,84
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	443 769,81	352 317,94
3. Inne wartości niematerialne i prawne	69 490,51	54 507,43	3. Fundusz wkładów budowlanych	40 635 499,29	38 655 622,50
II. Rzeczowe aktywa trwałe	57 428 544,95	55 493 585,71			
1. Środki trwałe	57 417 613,62	54 799 817,06	III. Kapitał (fundusz) zapasowy	16 890 139,00	16 911 706,18
a) grunty (w tym prawo użytkow.wiecz. Gruntu	15 561 645,35	15 278 411,52	1. Fundusz zasobowy	3 850,00	341 262,92
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodn.	41 220 827,79	39 354 382,00	2. Fundusz zasobów mieszkaniowych	16 886 289,00	16 570 443,26
c) urządzenia techniczne i maszyny	170 900,31	68 421,21	IV. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	419 698,35	297 298,99
d) środki transportu			V. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
e) inne środki trwałe	464 240,17	98 602,33	VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
2. Środki trwałe w budowie	10 931,33	693 768,65	VII. Zysk (strata) netto	160 069,97	295 086,83
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 463 110,18	2 632 823,26
1. Od jednostek powiązanych			I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek			1. Rezerwa z tyt. odroczonego pod. doch.		
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadc. emeryt. I podobne		
1. Nieruchomości			3. Pozostałe rezerwy		
2. Wartości niematerialne i prawne			II. Zobowiązania długoterminowe	471 092,85	373 614,27
3. Długoterminowe aktywa fin.	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
a) w jedn. powiązanych			2. Wobec pozosyałych jednostek	471 092,85	373 614,27
b) w pozost. jednostkach			a) kredyty i pożyczki		
4. Inne inwestycje długotermin.			b) z tyt. emisji dłużn. pap.wart.		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			c) inne zobow. finansowe	471 092,85	373 614,27
1. Aktywa z tyt. odroc. pod. doch.			d) inne		
2. Inne rozl. m/o					

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. M. Reja
91-032 Łódź, ul. Żubardzka 24
tel. 042-651-05-41, 042-651-04-90

**RACHUNEK
ZYSKÓW I STRAT**
za rok 2017

zał.nr 3
w zł

	Rok poprzedni	Rok bieżący
A. Przychody ze sprzedaży (zrównane z nim)	11 445 795,38	11 081 099,22
I. Przychód ze sprzedaży produktów	11 295 832,10	10 974 828,37
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	149 963,28	106 270,85
-wynik na GZM	141 802,16	198 636,59
- rozliczenie m/o kosztów	8 161,12	-92 365,74
III. Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	0,00	
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	
B. Koszty działalności operacyjnej	11 276 505,49	10 820 034,36
I. Amortyzacja	122 120,17	127 375,97
II. Zużycie materiałów i energii	4 951 891,45	5 599 234,73
III. Usługi obce	1 440 921,82	1562389,26
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 862 079,38	906 314,04
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 105 340,01	1 175 878,65
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	293 316,58	286 462,21
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 500 836,08	1 162 379,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	169 289,89	261 064,86
D. Pozostałe przychody operacyjne	128 825,27	94 045,54
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	128 825,27	73 963,92
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		20 081,62
E. Pozostałe koszty operacyjne	138 292,85	26 123,03
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		11 789,80
III. Inne koszty operacyjne	138 292,85	14 333,23
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	169 822,31	328 937,37
G. Przychody finansowe	36 121,13	26 635,54
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	36 121,13	25 635,54
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tyt.rozchodu aktywów finans.		
IV. Aktualizacja wartości iaktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	917,47	66,08
I. Odsetki, w tym:	917,47	66,08
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tyt. rozchodu aktywow finansowych		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto	195 025,97	354 556,83
J. Podatek dochodowy	34 356,00	59 470,00
K. Pozostałe obowiązkowe obciążenie		
L. Zysk (strata) netto (I-K-L-M)	160 669,97	295 086,83

Łódź dnia 26.02.2018

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych
Ryszarda Agacka

data i podpis
kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Zenon Pałanczyk

ZESTAWIENIE ZMIAN
W FUNDUSZU WŁASNYM

za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

w zł

Wyszczególnienie - konto syntetyczne	Stan na BO	Zmiany (BZ-BO)	Stan na BZ
A. Fundusz własny ogółem	58 602 829,29		56 441 018,45
I. Fundusz podstawowy razem	41 292 991,94		39 232 013,28
I.1. Fundusz udziałowy - konto 801	213 722,84		224 072,84
zwiększenie z tytułu:			
- wpłat udziałów członkowskich (44 udziały + 1 rata)		12 700,00	
zmniejszenie z tytułu:			
- wypłat udziałów członkowskich (11 udziałów)		-2 350,00	
I.2.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804	443 769,81		352 317,94
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-76 181,50	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-15 270,37	
I.2.2. Fundusz wkładów budowlanych - konto 805	40 635 499,29		38 655 622,50
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-494 612,59	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-1 485 264,20	
IV. Fundusz zapasowy razem	16 890 139,00		16 911 706,18
IV.1. Fundusz zasobów mieszkaniowych - konto 802	16 886 289,00		16 570 443,26
zwiększenia z tytułu:			
- zwrotu kosztów przekształceń gruntów		3 898,70	
- uzyskania prawa własności gruntu (przekoszt. wieczyst. użytkowania)		0,00	
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność		-28 689,72	
- deprecjacji funduszu - umorzenie roczne		-6 868,36	
- umorzenia prawa użytkowania wieczystego		-31 679,10	
- przekształcenia gruntów z wiecz. użytkowania w prawo własn. (netto)		0,00	
- przekształcenia garaży w odrębną własność		0,00	
- przekoszt. w odrębną własność - grunty własne		-250 530,33	
- przekoszt. w odrębną własność - grunty w wiecz. użyt.		-1 024,40	
- kosztów przekształceń gruntów		0,00	
- rozl. umorzenia śr.trw.należ. do zasobów mieszk.		-952,53	
IV.2. Fundusz zasobowy - konto 803	3 850,00		341 262,92
zwiększenia z tytułu:			
- wpłaty wpisowego (94 członków)		4 800,00	
- śr. trw. nie podleg. amortyzacji		332 812,92	
zmniejszenia z tytułu:			
- wypłaty wpisowego (na mocy Ustawy z dn. 20.07.2017 o SM)		-200,00	
V. Fundusz z aktualizacji wyceny - konto 807	419 698,35		297 298,99
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenie garaży w odrębną własność (netto)		0,00	
- umorzenia rocznego śr.tr. nienależ. do zas. mieszk.		-122 399,36	

Łódź, dnia 26.02.2018 r.

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
..... Główna Księgowa
sporządził MB
Ryszarda Kwacka

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
zatwierdził im. Mikołaja Reja
Zenon Pabjanczyk

Na aktywa trwałe Spółdzielni składają się wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe.

Na dzień 31.12.2017 r. poziom wartości niematerialnych i prawnych dotyczących oprogramowania komputerowego wynoszący 54.507,43 zł zmniejszył się w stosunku do ubiegłego roku o sumę umorzenia 14.983,08 zł.

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych obrazuje załącznik nr 1 do sprawozdania finansowego. Ich wartość netto wyniosła na koniec 2017 roku 55.493.585,71 zł.

B. W skład aktywów obrotowych, które wyniosły 3.820.835,40 zł wchodzi:

II. Należności krótkoterminowe 506.123,47 zł które obejmują:

- należności czynszowe 327.142,36 zł, które zmały w stosunku do roku ubiegłego o 83.256,51 zł
- zaległości czynszowe dochodzone na drodze sądowej 120.477,83 zł, też podlegające tendencji spadkowej o 16.563,85 zł
- należności wynikające z terminów płatności podatków 13.398,60 zł (wzrost o 1.028,37 zł)
- pozostałe należności 45.104,63 (spadek o 10.083,77).

Ogółem należności krótkoterminowe zmniejszyły się w omawianym okresie o 108.875,76 zł.

III. Inwestycje krótkoterminowe odzwierciedlające stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych wyniosły na koniec 2017 roku 2.248.702,59 zł, ich poziom uległ zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego o 208.592,86 zł.

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe GZM wynikają z przepisów dotyczących bez wynikowego rozliczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i oznaczają, że w rachunku narastającym, nadwyżka wydatków nad przychodami w przeliczeniu na poszczególne nieruchomości wyniosła 511.449,17 zł

Kwota 360.000 zł dotyczy rozłożenia w czasie kosztów remontów wind w wieżowcach,

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe obejmują rozliczenia ubezpieczenia majątku, kosztów za ogrzewanie bloków za dostarczanie zimnej wody itp. i wyniosły 194.560,17 zł.

Suma aktywów na dzień 31.12.2017 r. to 59.368.928,54 zł

Pasywa w bilansie to przede wszystkim kapitały, zobowiązania i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

A. Kapitały

I-VI. Wartość kapitału własnego (bez zysku) w naszej Spółdzielni na koniec 2017 r. wyniosła 56.441.018,45 zł,-. Obniżka tej wartości o 2.161.810,84 zł w stosunku do roku ubiegłego wynika przede wszystkim z przekształceń własnościowych oraz zużywania się majątku z tytułu umorzenia. Szczegółowe zmiany w strukturze kapitałów w poszczególnych pozycjach obrazuje załącznik do informacji dodatkowej.

VII. Zysk po opodatkowaniu wyniósł na koniec bieżącego roku 295.086,83 zł. **Zarząd proponuje, zgodnie ze Statutem, przeznaczyć go na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.**

W omawianym okresie Spółdzielnia nie zawierała, nieuwzględnionych w bilansie umów mogących mieć wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wynik finansowy jednostki.

W prezentowanym okresie nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących.

Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych nie wystąpiły.

- 3 -

Spółdzielnia w świetle obowiązujących przepisów nie ma obowiązku sporządzania r-ku przepływów pieniężnych, nie ma też obowiązku badania sprawozdania finansowego.

Jeśli nie opisujemy jakichkolwiek zdarzeń w sprawozdaniu finansowym, to oznacza to, że one nie wystąpiły.

Przeciętne zatrudnienie w roku 2017 wyniosło 17 etatów.

Badania sprawozdania finansowego na żądanie Rady Nadzorczej dokona Kancelaria Biegłego Rewidenta Barbara Cwanek-Łasecka 90-060 Łódź ul.Nawrot 9/11, zgodnie z umową z dnia 15 listopad 2017 r.

Łódź dnia 26.02.2018

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Główna Księgowa
[Signature]
Ryszarda Agacka

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
[Signature]
Zenon Bobjańczyk

Załącznik nr 1

Treść	Grunty		Grunty razem	Budynki, obiekty inż. i wodnej	Maszyny i urządzenia	Śr. Transportu	Inne ŚT	Razem	Treść	Wartości niematerialne i prawne
	wiecz. użytkow.	własne								
Wartość brutto									Wartość brutto	
BO 2017	2 113 261,55	13 923 871,46	16 037 133,01	106 607 608,43	1 102 306,52	11 914,00	490 827,21	124 249 789,17	BO 2017	135 909,81
Zwiększenia	-	-	-	-	8 068,79	-	-	8 068,79	Zwiększenia	-
Zmniejszenia	1 321,81	250 530,33	251 852,14	1 513 777,30	6 301,27	-	-	1 771 930,71	Zmniejszenia	-
BZ 2017	2 111 939,74	13 673 341,13	15 785 280,87	105 093 831,13	1 104 074,04	11 914,00	490 827,21	122 485 927,25	BZ 2017	135 909,81
Umorzenie									Umorzenie	
BO 2017	475 487,66		475 487,66	65 386 780,64	931 406,21	11 914,00	26 587,04	66 832 175,55	BO 2017	66 419,30
Zwiększenia	31 679,10		31 679,10	1 266 961,98	110 547,89	-	365 637,84	1 774 826,81	Zwiększenia	14 983,08
Zmniejszenia	297,41		297,41	914 293,49	6 301,27	-	-	920 892,17	Zmniejszenia	-
BZ 2017	506 869,35		506 869,35	65 739 449,13	1 035 652,83	11 914,00	392 224,88	67 686 110,19	BZ 2017	81 402,38
Wartość netto na BO	1 637 773,89	13 923 871,46	15 561 645,35	41 220 827,79	170 900,31	0,00	464 240,17	57 417 613,62	Wartość netto na BO	69 490,51
Wartość netto na BZ	1 605 070,39	13 673 341,13	15 278 411,52	39 354 382,00	68 421,21	0,00	98 602,33	54 799 817,06	Wartość netto na BZ	54 507,43

Łódź, dnia 26.02.2018 r.

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Główny Księgowy
Ryszard Zagacka

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Zenon Pabjańczyk

UCHWAŁA NR 4/2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej (zysku) Spółdzielni za 2017 r.

§ 1

Na podstawie § 25 ust.5 i § 140 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków – część I uchwała, że nadwyżkę bilansową (zysk) z roku 2017 r. w wysokości 295 086,83 zł. przeznacza się na:

1. *Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych* – 263 672,02 zł
2. *Fundusz zasobowy Spółdzielni* – 31 414,81 zł

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

- za uchwałą głosowało – 85 członków
- przeciw uchwale głosowało – 0 członków
- wstrzymało się od głosowania – 0 członków

Uchwała – podjęta / nie podjęta *

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I :

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Sołtykiewicz

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

2. Część II :

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

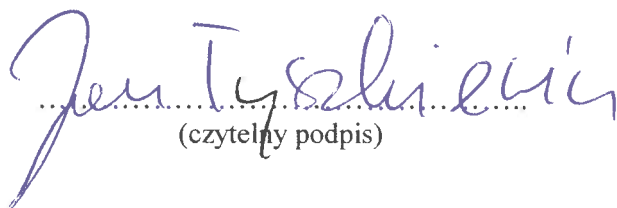
.....
(czytelny podpis)

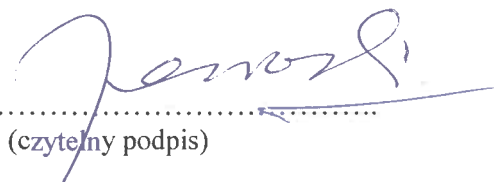
.....
(czytelny podpis)

3. **Część III :**

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski

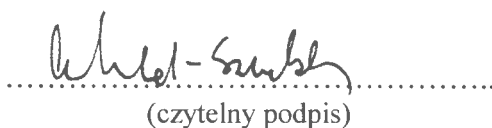

.....
(czytelny podpis)

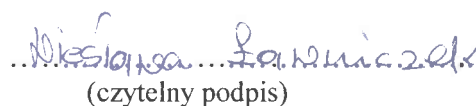

.....
(czytelny podpis)

4. **Część IV :**

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

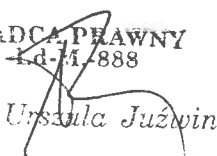
Sekretarz: Wiesława Ławniczek


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

* / - niepotrzebne skreślić

RADCA PRAWNY
L.d.-M./888


mgr Urszula Juźwin

UCHWAŁA NR 5/2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu

§ 1

Na podstawie § 25 ust.3 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków w oparciu o rekomendację Rady Nadzorczej, o ocenę sprawozdania z działalności Zarządu i głosów w dyskusji uczestników Zgromadzenia, udziela absolutorium mgr inż. Zenonowi Pabjańczykowi pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| • za uchwałą głosowało | – | 84 członków |
| • przeciw uchwale głosowało | – | 1 członek |
| • wstrzymało się od głosowania | – | 0 członków |

Uchwała – podjęta / nie podjęta *

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I :

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Sołtykiewicz

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

2. Część II :

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak


.....
(czytelny podpis)

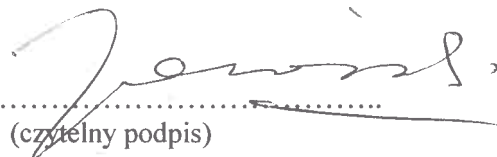
.....
(czytelny podpis)

3. Część III:

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski


.....
(czytelny podpis)

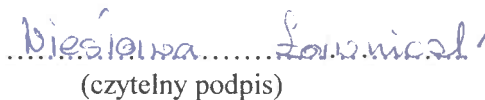

.....
(czytelny podpis)

4. Część IV:

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

Sekretarz: Wiesława Ławniczek


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

* / - niepotrzebne skreślić

RADCA PRAWNY
Ld-M.888


mgr Urszula Juźwin

UCHWAŁA NR 6/2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: przyjęcia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi

§ 1

Na podstawie § 25 ust.11 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków uchwała zmiany do Statutu Spółdzielni zawarte w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

- za uchwałą głosowało – 83 członków
- przeciw uchwale głosowało – 0 członków
- wstrzymało się od głosowania – 1 członek

Uchwała – podjęta / nie podjęta *

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I :

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Sołtykiewicz

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

2. Część II :

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

.....
(czytelny podpis)

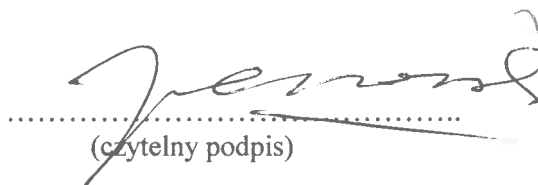
.....
(czytelny podpis)

3. **Część III :**

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski

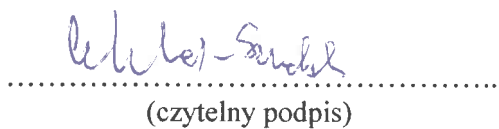

.....
(czytelny podpis)

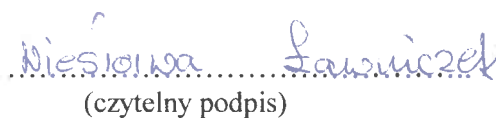

.....
(czytelny podpis)

4. **Część IV :**

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

Sekretarz: Wiesława Ławniczek


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

* / - niepotrzebne skreślić

RADCA PRAWNY
Ł.d. M-888


mgr Urszula Jużwin

Załącznik
do Uchwały nr 6/2018
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi
podzielonego na cztery części
obradującego w dniach 29.05., 05.06., 07.06., 12.06.2018 r.

Za zgodność z oryginałem
RADCA PRAWNY
Łd-N-888

mgr Urszula Juźwin
Łódź, dnia 29.06.2018

A) Zmiany wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – nowelizującej ustawy: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze i kodeks postępowania cywilnego

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

1) § 6 otrzymuje brzmienie:

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywą własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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 z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

2) § 7 otrzymuje brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 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;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 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 zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 09.09.2017 r., osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017 r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.

7. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL – osoba fizyczna, NIP – osoba prawna;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7. członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym 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.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywę własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywę własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

3) § 8 otrzymuje brzmienie:

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL – osoba fizyczna, NIP – osoba prawna;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
 - 8) wysokość wniesionych wkładów;
 - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
 - 10) datę nabycia członkostwa;
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków

4) § 9 otrzymuje brzmienie:

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu lub dwóch Pełnomocników Zarządu z podaniem daty decyzji. Przyjęcie w poczet członków odnotowuje się w protokole zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 Statutu.

5) § 10 – wykreśla się

2.3 Wpisowe, udziały, wkłady

6) § 11 otrzymuje brzmienie:

1. Członek Spółdzielni od dnia 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłaty dokonanej na udział.
3. W przypadku śmierci członka, który wniósł udział członkowski przed dniem 09.09.2017 r., spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonywanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w u8st. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.5 Obowiązki członków

7) w § 13: wykreśla się pkt. 2

8) w § 13 w pkt. 3 wykreśla się słowa: „chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek”

2.6 Ustanie członkostwa

9) § 14 otrzymuje brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu;
 - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
 - 3) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywę własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości – z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
5. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 2 – 6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

10) § 15 otrzymuje brzmienie:

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza określone okoliczności na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

11) § 16 – wykreśla się

12) § 17 – wykreśla się

13) § 18 – wykreśla się

14) § 19 – wykreśla się

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

15) § 20 otrzymuje brzmienie:

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

16) § 21 otrzymuje brzmienie:

1. *Wnioski i skargi do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni – od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.*
2. *Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.*
3. *Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.*

17) § 22 otrzymuje brzmienie:

1. *Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni. Stanowisko Rady Nadzorczej jest ostateczne.*

18) § 22a – wykreśla się

19) § 22b – wykreśla się

20) § 22c – wykreśla się

IV. Organy Spółdzielni

21) § 23 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Zasada ta nie dotyczy uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie, gdzie obowiązuje reguła opisana w § 32 ust. 9.

2.4 Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach

22) § 24 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka – dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu, po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia.

23) § 24 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

24) § 24 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

Do pełnomocnika i pełnomocnictw stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.

25) § 24 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa – przy podpisywaniu listy obecności. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Komisję mandatowo- skrutacyjną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.

26) do § 24 dodaje się ust. 8 o brzmieniu:

Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.

27) do § 24 dodaje się ust. 9 o brzmieniu:

Osoby prawne będące członkami 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.

28) do § 24 dodaje się ust. 10 o brzmieniu:

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.

29) do § 24 dodaje się ust.11 o brzmieniu:

Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

30) § 25 ust. 10 otrzymuje brzmienie:

Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od decyzji Rady Nadzorczej w sprawach zgłaszanych wniosków i skarg.

31) § 28 ust. 7 – *wykreśla się*

32) w § 32 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na danej części zgromadzenia, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

33) w § 34 ust. 5 zdanie drugie – *wykreśla się*

34) w § 34 ust. 8 – *wykreśla się*

2.5 Rada Nadzorcza

35) § 37 ust. 1 pkt. 6 – otrzymuje brzmienie:

Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

36) § 37 ust. 1 pkt. 12 – otrzymuje brzmienie:

Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

37) § 37 ust. 1 pkt. 13 – otrzymuje brzmienie:

Podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej.

38) § 37 ust. 1 pkt. 14 – otrzymuje brzmienie:

Podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

39) § 37 ust. 1 pkt. 15 – otrzymuje brzmienie:

Podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej.

40) § 37 ust. 1 pkt. 16 – otrzymuje brzmienie:

Podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej

41) § 37 ust. 1 pkt. 17 – otrzymuje brzmienie:

Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal i w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale.

42) § 37 ust. 1 pkt. 18 – otrzymuje brzmienie:

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

43) § 37 ust. 1 pkt. 19 – otrzymuje brzmienie:

Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.

44) § 37 ust. 1 pkt. 20 – otrzymuje brzmienie:

Uchwalanie regulaminów:

- *rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,*
- *rozliczania z użytkownikami lokali kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło,*
- *tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego,*
- *przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, usługi i dostawy realizowane przez Spółdzielnię,*
- *gospodarki finansowej,*
- *obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji w budynkach mieszkalnych,*
- *porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców,*
- *komisji Rady Nadzorczej,*
- *przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,*
- *rozliczania kosztów związanych z przeniesieniem własności lokali na osoby uprawnione,*
- *zasad wyboru najemców lokali użytkowych,*
- *najmu lokali mieszkalnych,*
- *najmu miejsc parkingowych,*
- *rozliczania kosztów inwestycji nie mieszkaniowych takich jak miejsca postojowe, budowle małej architektury, zieleńce, trawniki itp.*
- *rozliczeń finansowych z użytkownikami mieszkań z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
- *postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne lub handlowo-usługowe,*
- *przeprowadzania konkursu na Prezesa Zarządu,*
- *pracy i sposobu działania Zarządu.*

2.6 Zarząd

45) w § 42 ust. 3 pkt. 5) – wykreśla się

V. Tytuły prawne do lokali

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

46) § 52a otrzymuje brzmienie:

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub 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.

47) § 56 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm*, 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 *usm*, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści 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 wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo 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 *usm*, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności 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:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ *usm*;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 *usm*, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

48) § 56a – wykreśla się

49) § 57 otrzymuje brzmienie:

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają 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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm*.

50) § 58 otrzymuje brzmienie:

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonków, przypada drugiemu małżonkowi.

51) § 59 otrzymuje brzmienie:

1. *W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 15 ust. 2 usm, rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.*
2. *Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*
3. *Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał 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 usm.*

52) § 60 otrzymuje brzmienie:

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

53) § 61 otrzymuje brzmienie:

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 o zmianie Kodeksu cywilnego.*
2. *W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na 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 takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego 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, które prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.*

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

54) § 62 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

5.3. Odrębna własność lokalu

55) § 80 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 usm.

56) dodaje się § 82a o brzmieniu:

Przepisy §§ 78 – 82 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

VI. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali

57) § 85 ust. 2 – wykreśla się

58) § 88 – wykreśla się

59) § 90 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w 85 – 87, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

60) § 91 – wykreśla się

61) Rozdział 6.1. – wykreśla się

62) § 95 - § 97 – wykreśla się

6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

63) § 99 otrzymuje brzmienie:

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) *Splaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – splaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.*
- 2) *Splaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.*

64) § 100 – wykreśla się

65) § 101 – wykreśla się

6.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu

66) § 109a o brzmieniu:

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

- 1) *splaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;*
- 2) *splaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 149a Statutu.*

6.4. Przekształcenie najmu lokali

67) § 110 – wykreśla się

68) § 111 – wykreśla się

VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

7.3. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

69) § 121 otrzymuje brzmienie:

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

70) § 122 – wykreśla się

71) § 123 otrzymuje brzmienie:

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

72) § 125 otrzymuje brzmienie:

1. *W przypadku 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.*
2. *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 usm, 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 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.*
3. *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.*
4. *Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.*

73) § 126 otrzymuje brzmienie:

1. *W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu na drodze przetargu 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 usm.*
2. *W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:*
 - 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;*
 - 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 nieopróżnienia lokalu.*
3. *W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej.*
4. *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. 1, 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.*

74) Rozdział VIII. otrzymuje brzmienie: *Ponowne ustanawianie spółdzielczych praw do lokali*

75) Podrozdział 8.1. – *wykreśla się*

76) § 128 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 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 usm.*
- 2) *Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.*

77) § 129 otrzymuje brzmienie:

1. *Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysonowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.*
2. *Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanawiania tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę nadzorczą.*
3. *Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu.
Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70% tej wartości.*
4. *Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.*
5. *Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 149a Statutu..*

8.2. Zamiana lokali

78) § 131 otrzymuje brzmienie:

Członkowie Spółdzielni, za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności mogą dokonywać między sobą zamiany lokali mieszkalnych.

IX. Gospodarka Spółdzielni

9.1. Zasady ogólne

79) § 138 otrzymuje brzmienie:

1. *Fundusze Spółdzielni stanowią:*
 - 1) *fundusz zasobowy,*
 - 2) *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
 - 3) *fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,*
 - 4) *zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,*
 - 5) *fundusze celowe.*
2. *Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.*
3. *Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.*

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

80) § 142a o brzmieniu:

1. *Większość właścicieli lokali w budynku mieszkalnym (nieruchomości), obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.*
2. *Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.*
3. *Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:*
 - 1) *podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także*
 - 2) *wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku mieszkalnym (nieruchomości), rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości (budynek mieszkalnego) zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty danego budynku mieszkalnego.*
4. *Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.*
5. *Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.*

6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania od właścicieli zwrotu niedoboru w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

81) dodaje się § 142b o brzmieniu:

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku mieszkalnym na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku określa Rada Nadzorcza w uchwałach.

82) dodaje się § 142c o brzmieniu:

1. Jeżeli w określonym budynku mieszkalnym (nieruchomości) wyodrębniona została własność wszystkich lokali mieszkalnych, po wyodrębnieniu własności ostatecznego stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatecznego lokalu w danym budynku mieszkalnym zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego powiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek pocztowych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatecznego lokalu większość właścicieli lokali w budynku mieszkalnym (nieruchomości), obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm). Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

83) dodaje się § 142d o brzmieniu:

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
 - 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 4) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali;
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 usm. Do podjęcia uchwały o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danym budynku mieszkalnym (nieruchomości) obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danym budynku mieszkalnym (nieruchomości).

84) § 149 otrzymuje brzmienie:

1. Finansowanie remontów określonych w § 148 ust.4 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić, dla każdej nieruchomości, zrównoważenie przychodów i kosztów tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana instalacji, wymiana dźwigów osobowych itp.).

X. Przepisy przejściowe i końcowe

85) § 151 otrzymuje brzmienie:

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

86) § 152 otrzymuje brzmienie:

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

87) § 153 otrzymuje brzmienie::

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego rejestru Sądowego.

B) Zmiany wynikające z decyzji własnych Spółdzielni

I. Postanowienia ogólne

88) w § 4 ust. 2 pkt. 1, 3, 4 i 5 – skreśla się słowa: „budowanie lub”

89) w § 4 ust. 2 pkt. 2 otrzymuje brzmienie:

podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych (nie mieszkaniowych) w nieruchomościach wspólnych i mieniu (majątku) Spółdzielni

90) § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia może nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

2.4 Prawa członków

91) w § 12 ust. 1 pkt. 14 – wykreśla się

92) w § 12 ust. 1 pkt. 15 – wykreśla się

93) w § 12 ust. 1 pkt. 16 – wykreśla się

94) w § 12 ust. 1 w pkt. 18, zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

- *przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego*

IV. Organy Spółdzielni

8.3. Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach

95) w §27 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia dokonuje się poprzez: dostarczenie ich do skrzynek pocztowych mieszkań zamieszkałych przez członków, wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, wywieszenie w tablicach ogłoszeniowych Osiedla i tablicach na klatkach schodowych bloków mieszkalnych oraz umieszczenie zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni.

96) w § 28 ust. 7 – *wykreśla się*

97) § 29 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Każdą część Walnego Zgromadzenia prowadzi to samo prezydium wybrane z pośród członków Rady Nadzorczej na ostatnim posiedzeniu Rady poprzedzającym pierwszą część Walnego Zgromadzenia. W skład prezydium wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

98) § 29 ust. 3 pkt. 1 otrzymuje brzmienie:

Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie do 3 osób. Do zadań Komisji należy:

- a) *sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów:*
 - *pełnomocników członków Spółdzielni,*
 - *pełnomocników osób prawnych – będących członkami Spółdzielni,*
 - *przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynów prawnych.*
- b) *sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do p[odejmowania prawomocnych uchwał,*
- c) *Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego zebrania, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego – z wyjątkiem wyborów do wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni.*

99) § 29 ust. 3 pkt. 2 otrzymuje brzmienie:

Komisja wnioskowa w składzie do 3 osób. Do zadań Komisji należy:

- a) *rozdanie druków do wpisywania wniosków zgłaszanych przez członków,*
- b) *sporządzenie listy zgłoszonych wniosków,*
- c) *odczytanie zgłoszonych wniosków.*

100) § 29 ust. 3 pkt. 3 otrzymuje brzmienie:

Komisja wyborcza w składzie 3 osób. Komisja wyborcza wybierana jest tylko w latach, w których odbywają się wybory do Rady Nadzorczej. Do zadań Komisji wyborczej należy:

- a) *rozdanie kart wyborczych osobom uprawnionym do głosowania,*
- b) *poinformowanie jak dokonuje się wyboru kandydatów na kartach wyborczych,*
- c) *obliczenie wyników głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej,*
- d) *ogłoszenie wyników głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej.*

101) w § 29 dodaje się ust. 8 o brzmieniu:

Dopuszcza się połączenie Komisji mandatowo-skrutacyjnej i Komisji wniosków – w jedną Komisję mandatowo-skrutacyjno-wnioskową.

102) w § 30 ust. 11 – *wykreśla się*

103) § 33 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

Członkowie Komisji Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

104) § 33 ust. 11 otrzymuje brzmienie:

Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Wyborczej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

105) § 33 ust. 12 otrzymuje brzmienie:

Głosujący zakreśla krzyżykiem kratkę przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.

106) § 33 ust. 13 – otrzymuje brzmienie:

Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) karta wyborcza jest przekreślona,*
- b) do listy kandydatów dopisano nowe nazwiska,*
- c) zagłosowano na większą liczbę kandydatów niż liczba członków Rady Nadzorczej ustalona w Statucie Spółdzielni.*

107) § 33 ust. 14 – otrzymuje brzmienie:

Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji Wyborczej ogłasza wyniki głosowania.

108) § 33 ust. 16 – otrzymuje brzmienie:

Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

109) w § 34 ust. 5 – wykreśla się: *zdanie drugie*

110) § 34 ust. 8 – *wykreśla się*

4.2. Zarząd

111) w § 42 ust. 3 pkt. 1 – *wykreśla się*

112) w § 42 ust. 3 pkt. 5 – *wykreśla się*

V. Tytuły prawne do lokali

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

113) § 53 – *wykreśla się*

114) § 54 – *wykreśla się*

115) § 55 – *wykreśla się*

5.3. Odrębna własność lokalu

116) § 74 – *wykreśla się*

117) § 75 – *wykreśla się*

118) § 76 – *wykreśla się*

119) § 77 – *wykreśla się*

VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

120) Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego – *wykreśla się*

121) §§ od 113 do 119 – *wykreśla się*

IX. Gospodarka Spółdzielni

9.1. Zasady ogólne

122) § 139 – otrzymuje brzmienie:

Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 145 i § 147 Statutu.

123) dodaje się § 139a o brzmieniu:

- 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.*
- Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na zasilenie funduszu zasobowego, na inwestycje w majątek wspólny i na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.*

124) § 140 – otrzymuje brzmienie:

- Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:*
 - pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,*
 - zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,*
 - na fundusz zasobowy Spółdzielni,*
 - na inwestycje w majątek wspólny Spółdzielni,*
 - na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.*
- Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.*

9.2. Inwestycje mieszkaniowe – wykreśla się

125) § 141 – wykreśla się

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

126) § 143 – otrzymuje brzmienie:

- Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*
- Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, określone w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy.*
- Koszty zarządzania, o których mowa w ust. 1 mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 140.*
- Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:*
 - kosztów zależnych od Spółdzielni tj. kosztów bezpośrednich i pośrednich eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. kosztów dostawy mediów, wywozu śmieci, podatków i opłat lokalnych – ujętych w planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,*
 - zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. – określonych przez Radę Nadzorczą.*

127) § 146 – otrzymuje brzmienie:

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

- jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek),*
- fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej),*
- fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,*
- okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),*

- 5) ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowym opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii ciepłej, dostaw wody i odprowadzania ścieków),
- 6) zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
- 7) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych,
- 8) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

128) § 149a – otrzymuje brzmienie:

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych
 przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych
 przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych
 przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej..
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii ciepłej, wody odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

129) § 149c – otrzymuje brzmienie:

1. Opłaty, o których mowa w § 149a wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby posiadające tytuł prawny do lokalu co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni następuje z dniem ich zmiany lub co najmniej 14 dni przed upływem terminu ich wnoszenia.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. *Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Zwolnione od naliczeń odsetkowych są wpłaty dokonywane w kasach Spółdzielni do końca bieżącego miesiąca dla lokali nie posiadających zadłużeń na kontach rozliczeniowych.*
6. *W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od pobrania odsetek od niezapłaconych w terminie należności.*
7. *Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.*
8. *Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.*
9. *Członek Spółdzielni, osoba mająca tytuł prawny do lokalu, najemca i właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni nie może potrącać z należności za używanie lokalu swych wierzytelności względem Spółdzielni.*

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

130) § 150 – otrzymuje brzmienie:

1. *Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.*
2. *Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.*

Łódź, dnia 7 maja 2018 r.

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

w sprawie: wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018– 2021

§ 1

Na podstawie § 33 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków, zatwierdza wybór członków do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2018 – 2021, dokonany w 4 (czterech) częściach Walnego Zgromadzenia, odbytego w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r.

Wybrano następujących członków Spółdzielni do Rady Nadzorczej:

Nr Kand.	Kandydat	Blok	I cz. WZ	II cz. WZ	III cz. WZ	IV cz. WZ	łącznie
8.	Nowicki Wojciech	24	16	24	31	21	92
7.	Mielczarek Jacek	13	14	23	33	20	90
11.	Stachowska Małgorzata	31	18	26	20	25	89
1.	Arnold-Szuwalska Ewa	31	14	19	30	25	88
12.	Tyszkiewicz Jan	7	15	29	22	19	85
6.	Michalak Anna	23	15	21	27	16	79
10.	Sitarska Sylwia	25	16	21	21	20	78
4.	Ławniczek Wiesława	33	15	19	20	23	77
9.	Urbaniak Andrzej	3	13	21	20	23	77
5.	Matusiak Agnieszka	20	11	19	16	18	64
3.	Keller Katarzyna	22	12	20	18	13	63

§ 2

Podpisy przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

1. Część I:

Przewodniczący: Jan Makowski

Sekretarz: Tadeusz Soltykiewicz


.....
(czytelny podpis)


.....
(czytelny podpis)

2. Część II :

Przewodniczący: Bożenna Brylska

Sekretarz: Agnieszka Matusiak

.....
Bożenna Brylska
(czytelny podpis)

.....
Agnieszka Matusiak
(czytelny podpis)

3. Część III :

Przewodniczący: Jan Tyszkiewicz

Sekretarz: Stefan Jeziorski

.....
Jan Tyszkiewicz
(czytelny podpis)

.....
Stefan Jeziorski
(czytelny podpis)

4. Część IV :

Przewodniczący: Ewa Arnold-Szuwalska

Sekretarz: Wiesława Ławniczek

.....
Ewa Arnold-Szuwalska
(czytelny podpis)

.....
Wiesława Ławniczek
(czytelny podpis)

RADCA PRAWNY
4.d-11-888
mgr Urszula Juszwin