

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JUTRZENKA”
W KOSZALINIE
ul. Szeroka 24 75-950 Koszalin**

**WALNE
ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”
w Koszalinie**

KOSZALIN, CZERWIEC 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbywanego w dniach : 02.06.2025 r., 03.06.2025 r., 04.06.2025 r., 05.06.2025 r., 09.06.2025 r., 10.06.2025 r. i 11.06.2025 r.	4
2. Wykaz projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbywanego w dniach : 02.06.2025 r., 03.06.2025 r., 04.06.2025 r., 05.06.2025 r., 09.06.2025 r., 10.06.2025 r. i 11.06.2025 r.	5
3. Projekt Uchwały nr 1/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.	6
4. Projekt Uchwały nr 2/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Koszalinie w okresie od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r.	7
4.1. Komentarz do projektu Uchwały nr 2/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Koszalinie w okresie od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r.	8
5. Projekt Uchwały nr 3/2025 w sprawie przyjęcia nowej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie.	9
5. 1. Nowa treść Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie.	10
6. Projekt Uchwały nr 4/2025 w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Szerokiej, o powierzchni użytkowej 58,77 m ²	56
7. Projekt Uchwały nr 5/2025 w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Grottgera, o powierzchni użytkowej 46,85 m ²	57
8. Projekt Uchwały nr 6/2025 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków przedstawionych w liście polustracyjnym, dotyczącym działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.	58
8.1. Wnioski przedstawione w liście polustracyjnym, dotyczącym działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.	59
9. Projekt Uchwały nr 7/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2024 r.	68
9.1. Sprawozdanie Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2024 r.	69
10. Projekt Uchwały nr 8/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.	71
10.1. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.	72

11. Projekt Uchwały nr 9/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024	74
11.1. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024	75
12. Projekt Uchwały nr 10/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024	86
12.1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024	87
13. Projekt Uchwały nr 11/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.	109
14. Projekt Uchwały nr 12/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.	110
15. Projekt Uchwały nr 13/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.	111

PORZĄDEK OBRAD
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE
ODBYWANEGO W DNIACH : 02.06.2025 r., 03.06.2025 r., 04.06.2025 r., 05.06.2025 r.,
09.06.2025 r., 10.06.2025 r. i 11.06.2025 r.

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw z danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
4. Rozpatrzenie sprawozdań :
 - Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2024 r.
 - z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024r.
 - Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.
 - finansowego za 2024 r.
5. Uchwalenie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r. – podjęcie uchwały.
6. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Koszalinie w okresie od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r. – podjęcie uchwały.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie.
8. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości położonych w :
 - Koszalin, ul. Szeroka,
 - Koszalin, ul. Grottgera.
9. Przyjęcie do realizacji wniosków przedstawionych w liście polustracyjnym, dotyczącym działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. – podjęcie uchwały.
10. Dyskusja nad sprawozdaniami (z pkt. 4 porządku obrad) i podjęcie uchwał.
11. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r. – podjęcie uchwał.
12. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej z jej działalności.
13. Zamknięcie obrad.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Jutrzenka”
W KOSZALINIE



WYKAZ PROJEKTÓW UCHWAŁ
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE
odbywanego w dniach 02.06.2025 r., 03.06.2025 r., 04.06.2025 r., 05.06.2025 r.,
09.06.2025 r., 10.06.2025 r. i 11.06.2025 r.

1. Projekt Uchwały nr 1/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.
2. Projekt Uchwały nr 2/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Koszalinie w okresie od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r.
3. Projekt Uchwały nr 3/2025 w sprawie przyjęcia nowej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie
4. Projekt Uchwały nr 4/2025 w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Szerokiej, o powierzchni użytkowej 58,77 m².
5. Projekt Uchwały nr 5/2025 w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Grottgera, o powierzchni użytkowej 46,85 m².
6. Projekt Uchwały nr 6/2025 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków przedstawionych w liście polustracyjnym, dotyczącym działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.
7. Projekt Uchwały nr 7/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2024 r.
8. Projekt Uchwały nr 8/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.
9. Projekt Uchwały nr 9/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.
10. Projekt Uchwały nr 10/2025 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.
11. Projekt Uchwały nr 11/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.
12. Projekt Uchwały nr 12/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.
13. Projekt Uchwały nr 13/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.

UCHWAŁA NR 1/2025

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”
w Koszalinie za 2024 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Dokonać podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok w kwocie 191.525,55 zł. (słownie : sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych 55/100) dla wszystkich Członków Spółdzielni według powierzchni użytkowej lokali z przeznaczeniem na pokrycie kosztów eksploatacji.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało : Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało : Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania : Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

PROJEKT

UCHWAŁA NR 2/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Koszalinie w okresie od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01 lipca 2025 r. do 30 czerwca 2026 r. ustala się na kwotę 15.200.000,00 zł (słownie : piętnaście milionów dwieście tysięcy złotych 00/100).

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało : Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało : Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania : Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

KOMENTARZ DO PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE OZNACZENIA NAJWYŻSZEJ SUMY ZOBOWIĄZAŃ JAKĄ SPÓŁDZIELNIA MOŻE ZACIĄGNĄĆ

Art. 38 § 1, pkt 7 Prawa spółdzielczego stanowi, że do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Sąd Najwyższy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30.06.1993 r., sygn. I ACr 158/93), dokonał wykładni cyt. art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego. Z treści tego wyroku wynika, że najwyższa suma zobowiązań dotyczy wszelkich zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, do której została powołana. Tak więc na sumę tą składają się zobowiązania, które spółdzielnia opłaca w trakcie roku obrotowego wobec dostawców mediów, wykonawców usług, pracowników, organów podatkowych, banków, itp.

Wykazany w projekcie w/w uchwały próg zadłużenia spółdzielni do oznaczonej najwyższej sumy zobowiązań w kwocie 15.200.000,00 zł to suma wszelkich planowanych zobowiązań jakie SM „Jutrzenka” może zaciągnąć w roku obrotowym, związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością komercyjną.

I tak przewidywane w okresie od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r. obciążenie Spółdzielni spłatą zaciągniętych zobowiązań z niżej wymienionych tytułów wyniesie :

- zakupu energii cieplnej do ogrzania mieszkań i wody – ca. 5.100.000,00 zł
- dostawy zimnej wody – ca. 1.700.000,00 zł
- wywozu nieczystości – ca. 1.200.000,00 zł
- energii elektrycznej (części wspólne) – ca. 150.000 zł
- podatków i innych opłat publicznoprawnych – ca. 600.000,00 zł
- zawartych umów o pracę z pracownikami – ca. 1.600.000,00 zł
- remontów – ca. 3.000.000,00 zł
- konserwacji bieżącej – ca. 700.000,00 zł
- pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ca. 600.000,00 zł (przeglądy techniczne, domofony, anteny, deratyzacja, sprzątanie zlecone, usługi kominiarskie, itp.)
- z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych oraz budowę budynku Grottgiera 3A, 3B – ca. 550.000,00 zł. (kredyty te spłacane są ze środków nieruchomości, której te kredyty dotyczą).

PROJEKT

UCHWAŁA NR 3/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

**w sprawie : przyjęcia nowej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”
w Koszalinie**

Na podstawie art. 38 pkt 10 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt 8 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Przyjmuje się nową treść Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

Traci moc Statut uchwalony na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 12.04.2002 r. wraz ze zmianami uchwalonymi na Zebraniach Przedstawicieli w dniach 08.06.2004 r., 07.06.2005 r., 14.06.2006 r. i w dniu 26.11.2007 r. oraz na Walnym Zgromadzeniu odbytym w ośmiu częściach w dniach 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12 i 13 czerwca 2018 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :

..... Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało :

..... Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania :

..... Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Jutrzenka" w Koszalinie

Spis treści:

Rozdział I – Postanowienia ogólne

Rozdział II – Członkowie Spółdzielni

Rozdział III – Prawa i obowiązki członków

Rozdział IV- Postępowanie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią

Rozdział V – Wkłady

- A. Wkład mieszkaniowy
- B. Wkład budowlany
- C. Zasady rozliczeń

Rozdział VI – Prawa do lokali

- A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
- B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- C. Odrębna własność lokalu

Rozdział VII - Przeniesienie własności lokalu

- A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.
- C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu

Rozdział VIII – Wynajmowanie lokali

Rozdział IX – Zamiana lokali

Rozdział X – Używanie lokali

Rozdział XI – Opłaty za użytkowanie lokali

Rozdział XII – Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

Rozdział XIII – Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

Rozdział XIV - Organy Spółdzielni

- A. Postanowienia ogólne
- B. Walne Zgromadzenie Członków
- C. Rada Nadzorcza
- D. Zarząd

Rozdział XV - Gospodarka Spółdzielni

Rozdział XVI – Postanowienia końcowe

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „**Jutrzenka**” w **Koszalinie**, zwana dalej „**Spółdzielnią**”, jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, posiada osobowość prawną i działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. **Prawo spółdzielcze**, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o **spółdzielniach mieszkaniowych** (dalej jako **USM**), innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego statutu.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest **miasto Koszalin**. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych oraz innych organizacjach spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:

- 1) **Budowanie lub nabywanie budynków** w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych **lokatorskich praw** do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
 - 2) **Budowanie lub nabywanie budynków** w celu ustanowienia na rzecz członków prawa **odrębnej własności** lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych.
 - 3) **Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych** w celu przeniesienia na rzecz członków prawa własności tych domów.
 - 4) **Udzielanie pomocy członkom** w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
 - 5) **Budowanie lub nabywanie budynków** w celu **wynajmowania lub sprzedaży** znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 6) **Zarządzanie** nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz nieruchomościami powierzonymi jej w tym celu na podstawie odrębnych umów.
2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności znajduje odzwierciedlenie w przepisach Polskiej Klasyfikacji Działalności:
- 1) 68.32.B Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie;
 - 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 3) 68.11.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne;
 - 5) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych;
 - 6) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych i klimatyzacyjnych;
 - 7) 43.24.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
 - 8) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
 - 9) 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych;
 - 10) 68.12.B Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych;
 - 11) 41.00.A Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych;
 - 12) 41.00.B Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych;
 - 13) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane.

Rozdział II – Członkowie Spółdzielni

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być **osoba fizyczna** (bez względu na posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych) lub **osoba prawna**, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
 - 4) roszczenie (ekspektatywę) o ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni,
2. Jeżeli prawo do lokalu w Spółdzielni przysługuje **wspólnie małżonkom**, oboje małżonkowie z mocy prawa są członkami Spółdzielni.
3. Osoba prawna może być członkiem Spółdzielni, jeżeli przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności; osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. W takim przypadku warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, którą przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez osobę ubiegającą się o ustanowienie członkostwa deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko i miejsce zamieszkania osoby przystępującej, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – nazwę i siedzibę. Nadto deklaracja powinna zawierać numer PESEL osoby fizycznej.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, w przypadku śmierci uprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu osoba bliska złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach, gdy po śmierci uprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa zgłasza się kilku uprawnionych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższym 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 ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7.

1. Nabycie członkostwa z mocy prawa potwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w formie uchwały.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarządu Spółdzielnia powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do sądu. W przypadku uzupełnienia brakującej dokumentacji, oświadczeń lub w przypadku zajścia nowych okoliczności Zarząd może podjąć uchwałę o przyjęciu w poczet członków.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) Zbycia: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, prawa odrębnej własności lokalu, lub udziału w tym prawie, ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 3) **Wystąpienia za wypowiedzeniem.** Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni przez złożenie Zarządowi pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
 - 4) **Śmierci** członka lub **likwidacji** osoby prawnej będącej członkiem – członkostwo ustaje z dniem śmierci członka lub zakończenia bytu prawnego osoby prawnej.
 - 5) Członkostwo ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 (1) ust. 1 i art. 26 USM.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Rejestr członków prowadzi Zarząd.

Rozdział III – Prawa i obowiązki członków

§ 9.

Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) **Używania przydzielonego lokalu** mieszkalnego, użytkowego, garażu lub domu jednorodzinnego zgodnie z jego przeznaczeniem, a także korzystania ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń i terenu Spółdzielni na zasadach określonych regulaminami.
- 2) **Uczestniczenia** z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu, wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni (z zastrzeżeniem wymogów określonych w statucie dla członków organów) oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw; Każdy członek dysponuje na Walnym Zgromadzeniu **jednym głosem**, bez względu na ilość posiadanych lokali czy udziałów.
- 3) **Uzyskiwania rzetelnych informacji** o działalności Spółdzielni – wglądu do dokumentów, protokołów obrad organów i uchwał wraz z prawem otrzymywania ich kopii, oraz otrzymywania odpisu statutu, regulaminów i kopii sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Udostępnianie dokumentów odbywa się na zasadach określonych przepisami prawa i uchwałą Zarządu z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych i tajemnicy handlowej. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie wg stawek określonych przez Zarząd.

- 4) **Do czynnego udziału** w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 5) **Korzystać** na równych prawach z usług i świadczeń oferowanych przez Spółdzielnię, w tym udziału w przedsięwzięciach kulturalnych, oświatowych czy socjalnych organizowanych przez Spółdzielnię na rzecz członków (o ile takie są prowadzone).
- 6) **Zaskarżać uchwały** Walnego Zgromadzenia z powodu sprzeczności ze Statutem, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mające na celu pokrzywdzenie członków.
- 7) **Kwestionować zasadność** zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej
- 8) Do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w trybie określonym w statucie;
- 9) Do nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności.

§ 10.

Do podstawowych obowiązków członka Spółdzielni należy:

- 1) **Przestrzeganie postanowień statutu, regulaminów i uchwał** organów Spółdzielni oraz dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni.
- 2) **Terminowe wnoszenie opłat:** uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a nadto zobowiązań Spółdzielni z tytułów wynikających ze statutowej działalności Spółdzielni;
- 3) **Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni** wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu wydzielenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
- 4) **Utrzymywanie swojego lokalu** i urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu w należyтым stanie oraz użytkowanie ich w sposób nie powodujący szkód ani uciążliwości dla innych mieszkańców. Członek zobowiązany jest przestrzegać porządku domowego i współdziałać z sąsiadami w ochronie mienia Spółdzielni i otoczenia budynku.

- 5) **Zawiadamianie Spółdzielni** o zmianach danych zawartych w oświadczeniach zawierających dane osobowe i adresowe, liczbę osób zamieszkujących lokal oraz innych danych mających wpływ na prawa lub obowiązki członka. Pisma Spółdzielni zwrócone na skutek niepodania przez członka swego adresu bądź miejsca pobytu uważa się za skutecznie doręczone. Pisma, te składa się do akt Spółdzielni.
- 6) **Przestrzeganie zasad współżycia społecznego** we wspólnocie mieszkańców – poszanowanie praw innych mieszkańców, niezakłócanie spokoju, przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i BHP obowiązujących w budynkach Spółdzielni.
- 7) **Zezwolić** na żądanie Spółdzielni (administracji) na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź ich modernizację, a także w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz sposobu ich użytkowania, odczytów ich wskazań. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego a także w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania jak również zastępczego wykonania prac obciążających użytkownika lokalu. Postanowienia niniejszego punktu dotyczą członka Spółdzielni, osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 8) **Udostępnić w razie awarii** wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody – osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu – Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
- 9) **Niezwłocznego rozliczenia** ze Spółdzielnią w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej wydatków na fundusz remontowy i pozostałych nakładów na remonty nieruchomości.

Rozdział IV - Postępowanie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią

§ 11.

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu dwóch miesięcy od daty ich wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać zwięzłe uzasadnienie.

3. W sprawach, w których członkowi przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni, w razie odmowy jego realizacji, członkowi przysługuje bezpośrednio droga sądowa.

Rozdział V - Wkłady

§ 12.

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a także w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. W umowach o budowę lokali, zawieranych z członkami Spółdzielni, określa się wstępną wysokość wkładu budowlanego, jak również wysokość zaliczek pobieranych na poczet wymaganego wkładu.
3. Zaliczki o których mowa w ustępie poprzedzającym pobiera się w terminie 14 dni, licząc od dnia zawarcia umowy.
4. Ostateczną wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określa Zarząd po zakończeniu rozliczenia zadania inwestycyjnego.

A. Wkład mieszkaniowy

§ 13.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed ustanowieniem na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli Spółdzielnia nie uzyskała nieodpłatnie pomocy ze środków publicznych lub innych środków - osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości pełnego kosztu budowy przypadającego na jego lokal.

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 wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, 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.

B. Wkład budowlany

§ 14.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się obowiązana jest wnieść wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Osoba zawierająca umowę na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w drodze przetargu.

§ 15.

1. Decyzje o podjęciu budowy określającej ilość budynków, strukturę mieszkań oraz założenia organizacyjno- finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 13 i 14, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu lub zbiorczego zestawienia kosztów,

- 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni, czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej rozliczane są na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
 - 7) umożliwienie rezygnacji z niektórych robót wykończeniowych, z tzw. robót zaniechanych i określenia rozliczenia z tych robót.

§ 16.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 13 i 14, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowy lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 17.

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 18.

Wnoszenie przez członka wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt lub w innych uzasadnionych sytuacjach. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

C. Zasady rozliczeń

§ 19.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia lub dotacji w części przypadającej na ten lokal – jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) kwoty zaległych opłat za ten lokal,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię w trybie przepisów art. 11 ust. 2 USM i postanowień Statutu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni.

§ 20.

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu w budowie.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. Roszczenie o wypłatę wniesionej części wkładu mieszkaniowego staje się wymagalne w terminie 21 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.
6. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
7. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, kolejna osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
8. Roszczenie o wypłatę wniesionej części wkładu budowlanego staje się wymagalne w terminie 21 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.

Rozdział VI - Prawo do lokali

§ 21.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 22.

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie USM posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu bez dodatkowych czynności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 23.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu do używania przez czas nieoznaczony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu za porozumieniem stron lub w wyniku ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w USM i Statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat należnych Spółdzielni od członka, 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 należnych Spółdzielni, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 25.

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 unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 USM.

§ 26.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi, a postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 27.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (np. na klatkach schodowych i w biurze Spółdzielni).
2. Spółdzielnia nie ogłasza przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

po spłacie na rzecz Spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) osoba bliska w rozumieniu USM zgłosi roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach przewidzianych w § 24 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim uprawnionego.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ustępach powyższych, 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. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu 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 USM.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się dotąd o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, po dokonaniu potrąceń należności Spółdzielni.

7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 29.

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych lub ustanowionych przed dniem 30 lipca 2007 r. oraz nabytych w sposób pochodny w każdym czasie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 30.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 33. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 31.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy, niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 32.

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

§ 33.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym

mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 34.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 USM, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali umożliwiający żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 35.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 36.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 37.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

C. Odrębna własność lokalu.

§ 38.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie robót zaniechanych na życzenie członka,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 39.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 38 lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 38 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 41.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości określa ta umowa.

§ 43.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli odpowiadają one wymogom statutu.

Rozdział VII - Przeniesienie własności lokalu

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

§ 44.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na którego rzecz Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

§ 45.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom zapłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami)

Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach finansowych określonych w tej ustawie, a w szczególności po:

- 1) spłacie wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłacie przypadającej na jego lokal kredytu i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w powołanej wyżej ustawie i przepisach wydanych na jej podstawie,
- 3) wpłacie kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej, wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji.

C. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu

§ 46.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Ww. spłaty dokonuje się na konto bankowe Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu ww. umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ USM, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się,

iż wniosek przeniesienia własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia przez członka Spółdzielni.

Rozdział VIII - Wynajmowanie lokali

§ 47.

Spółdzielnia może wynajmować swoim członkom i innym osobom fizycznym i prawnym:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale użytkowe,
- 3) garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

§ 48.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym, które złożyły pisemną ofertę zawarcia umowy najmu i akceptują postanowienia umowy.
2. Zarząd Spółdzielni w umowie z najemcą określi przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i innych opłat oraz okres na który umowa została zawarta.
3. Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz szczegółowe zasady korzystania przez użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 49.

1. Najemca lokalu użytkowego lub garaży zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni z tytułu zniszczenia lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wniesienia określa Zarząd.
2. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany przed zawarciem umowy wnieść do Spółdzielni kaucję mieszkaniową na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz warunki zwrotu, zwłaszcza rewaloryzacji określa Zarząd Spółdzielni na piśmie mając na uwadze **aktualne postanowienia** ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. nr 71 poz. 733).

3. Zysk uzyskany z najmu jako inny dochód z nieruchomości Spółdzielnia przeznacza zgodnie z art. 5 ust. 2 USM.

§ 50.

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie odpowiednio obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy innych relewantnych ustaw.

§ 51.

Obowiązki najemcy w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego, odnawiania lokalu oraz remontu i wymiany urządzeń przy zdaniu lokalu są takie same jak dla członków Spółdzielni.

Rozdział IX - Zamiana lokali

§ 52.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości może zrealizować uzasadniony wniosek członka o zamianę mieszkania.
2. Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 53.

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom Spółdzielni dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów i garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże w zasobach poza spółdzielczych. Realizacja zamiany wymaga zgody dysponenta lokalu.

§ 54.

Przy rozliczaniu się z członkami Spółdzielni w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 55.

Szczegółowe kryteria zamiany mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę mieszkań, jednorazowych opłat w wysokości określonej Regulaminem.

Rozdział X - Używanie lokali

§ 56.

1. Spółdzielczy lokal może być używany przez członka Spółdzielni wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 57.

1. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności jego zbycia, oddania w najem albo bezpłatne używanie, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 58.

Warunki używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział XI - Opłaty za użytkowanie lokali

§ 59.

1. **Członkowie Spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów wywozu nieczystości stałych przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z własnej działalności gospodarczej.

2. **Osoby nie będące członkami** Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności gospodarczej.
3. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali** wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z własnej działalności gospodarczej.
4. **Właściciele lokali nie będący członkami** Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, a także kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach położonych na danym osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej, o ile takie występują w danej nieruchomości.
5. **Osoby, które oczekują na ustanowienie** na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni również opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, a także kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

§ 60.

1. Opłaty są ustalane i rozliczane dla każdej nieruchomości odrębnie.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przyjęty w dokumencie przyznającym tytuł prawny do lokalu (przydział, umowa), z tym, że opłaty za wodę, kanalizację, dźwigi osobowe ustala się od ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu lub z liczników, a w przypadku centralnego ogrzewania z podzielników kosztów lub liczników ciepła, jeżeli są zamontowane w lokalu.

Opłaty za c.o. są odpowiednio zwiększane lub zmniejszane współczynnikami korygującymi wynikającymi z systemu rozliczeniowego.

3. Szczegółowe zasady rozliczeń za energię ciepłą do celów centralnego ogrzewania i wody użytkowej określa regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za ww. media uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Opłaty za wywóz nieczystości stałych ustala się zgodnie z aktualnymi uchwałami właściwych rad miejskich i gminnych.
5. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni, z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za lokale ustala regulamin o którym mowa w § 61 ust. 3.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisu uchwalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu rzeczowo-finansowego. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Finansowanie remontów jest realizowane z podziałem na poszczególne nieruchomości według planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 61.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty działalności Spółdzielni rozliczane są według zasady, że planowane i faktycznie poniesione koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali wyodrębnionej nieruchomości są ewidencjonowane według miejsca ich powstania.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków Spółdzielni w zakresie obciążającym członków zgodnie z treścią uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 62.

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od dnia pozostawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni pod warunkiem przekazania lokalu odnowionego i po wykonaniu napraw oraz wymianie urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w zakresie ustalonym w Statucie.
3. Jeżeli remont mieszkania uprawniony zleca Spółdzielni, albo Spółdzielnia przejmuje lokal niewyremontowany – obowiązek ponoszenia opłat za używanie lokalu przez dotychczasowego użytkownika ustaje po zakończeniu remontu przez Spółdzielnię, jednak nie później niż z końcem miesiąca kalendarzowego następującego po trzech miesiącach, liczony od daty przyjęcia mieszkania przez Spółdzielnię do remontu. Jeżeli uprawniony nie obejmie przydzielonego lokalu w używanie zobowiązany jest wnieść opłatę za okres pozostawienia lokalu w jego dyspozycji powiększony o pół miesiąca.
4. Członek i osoba uprawniona do spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu oraz właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
5. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 63.

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności takich jak woda, odbiór ścieków, energia elektryczna, odbiór odpadów i nieczystości stałych itp. Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić członków oraz osoby niebędące członkami 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.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami co najmniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami 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.

§ 64.

1. Za wnoszenie opłat, o których mowa w § 59 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ww. osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni korzystający z lokali spółdzielczych, właściciele lokali oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane w złożonym oświadczeniu wskazać z imienia i nazwiska pełnoletnie osoby wspólnie zamieszkałe w lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z tego lokalu – z uwagi na ich wspólną, solidarną odpowiedzialność za comiesięczne opłaty wobec Spółdzielni.
3. Oświadczenie to winno być złożone Spółdzielni na piśmie, niezwłocznie po zaistnieniu ww. okoliczności, w świetle których powstaje ich odpowiedzialność solidarna.

Rozdział XII - Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnie i członków

§ 65.

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmujące naprawy wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej wody i elektrycznej.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, a w przypadku wad technologicznych obejmując nimi także zadania w zakresie okien zewnętrznych, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 66.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i właścicieli niebędących członkami zajmujących te lokale.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami za użytkowanie lokalu.
3. Szczegółowe regulacje dotyczące zakresu napraw w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział XIII - Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 67.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe, o których mowa w ust. 1, członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

Rozdział XIV – Organy Spółdzielni

A. Postanowienia ogólne

§ 68.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Uchwały organów Spółdzielni są podejmowane w głosowaniu jawnym.

3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona wszystkich zgłoszonych prawidłowo kandydatów w porządku alfabetycznym. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym przy pomocy karty do głosowania zawierającej imię i nazwisko członka organu, który ma zostać odwołany. Głosowanie odbywa się odrębnie na każdego odwoływanego członka danego organu.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się w sposób jawny, odrębnie dla każdego z członków Zarządu.
5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą wymaganą prawem liczbę głosów. W przypadku, gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
9. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają pisemne oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji o którym mowa w § 69 ust 2 Statutu.

§ 69.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami, kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku w terminie 3 miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu winno zostać zwołane Walne Zgromadzenie Członków, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.
6. Naruszenie przez członka Zarządu zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania go z pełnionej funkcji przez Radę Nadzorczą.
7. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności oraz odwołania członka Zarządu z pełnionej funkcji podejmowana jest większością 2/3 ogólnej liczby członków.

B. Walne Zgromadzenie Członków

§ 70.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) **Określanie kierunków** rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) **Rozpatrywanie sprawozdań** Rady Nadzorczej, **zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych** za ostatni rok obrotowy oraz podejmowanie uchwał do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) **Rozpatrywanie wniosków** wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 4) **Podejmowanie uchwał** w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 5) **Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości** i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, za wyjątkiem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych

oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z uwzględnieniem art. 9 (2) ust. 3 USM, kiedy wyłączona jest kompetencja Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 54 (2) USM.

- 6) **Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań**, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 7) **Podejmowanie uchwał o przystąpieniu** do związku spółdzielczego lub wystąpieniu z takiego związku oraz w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, także zbycia części udziałów czy akcji tych organizacji.
- 8) **Podejmowanie uchwał o połączeniu**, podziale lub likwidacji Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej i innej Spółdzielni.
- 9) **Upoważnienie Zarządu** do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub przystąpienie czy wystąpienie ze związku.
- 10) **Uchwalenie i zmiana statutu** Spółdzielni oraz uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
- 11) **Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej** Spółdzielni oraz rozstrzyganie o zawieszeniu członków Rady.
- 12) **Decydowanie o wyodrębnieniu osiedla** pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określenia zasad gospodarki finansowej tych osiedli.
- 13) **Wybór delegatów** na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 71.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 200 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem uzasadnienia i celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach, określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie o nienaruszeniu zakazu konkurencji, o którym mowa w § 69 ust.2. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie będą uwzględniane.

§ 72.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Spółdzielnia zawiadamia członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Członków zawiadamia się poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych budynków, w których prawo do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz w sposób określony w oświadczeniu złożonym przez członka w sprawie dostarczania korespondencji.

§ 73.

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może podczas Walnego Zgromadzenia (jego wszystkich częściach) zastępować więcej niż jednego członka.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Dokument pełnomocnictwa składany jest w oryginale lub uwierzytelnionym przez notariusza odpisie obsłudze walnego zgromadzenia, która dokonuje sprawdzenia jego poprawności. W przypadku wątpliwości co do prawidłowości pełnomocnictwa, o dopuszczeniu pełnomocnik do udziału w walnym zgromadzeniu decyduje prezydium zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu tej części walnego zgromadzenia.
6. Pełnomocnik członka Spółdzielni (osoby fizycznej) nie może być członkiem prezydium ani wchodzić w skład komisji.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu,
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 74.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w sposób określony w § 72.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zmiana kolejności rozpatrywania spraw nie może dotyczyć wysłuchania i głosowania w sprawach sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi, zmiany Statutu i wyborów do Rady Nadzorczej oraz podziału nadwyżki bilansowej, które odbywa się w kolejności przedstawionej przez Zarząd w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów niezależnie od liczby członków obecnych na Zgromadzeniu, chyba że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu biorących udział w danym głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia

nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 5 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

7. Większość kwalifikowana dla uchwał Walnego Zgromadzenia wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni;
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania oraz rozstrzygnięcia o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej;
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad;
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.
9. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, zakończenie obrad mimo niewyczerpania porządku obrad jest niedopuszczalne.

§ 75.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu przez członka Spółdzielni lub Zarząd w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli uchwałę zaskarża Zarząd – Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika – Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Prawomocne orzeczenie Sądu w tej sprawie – ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

§ 76.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium złożone co najmniej z przewodniczącego i sekretarza. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia, które po podsumowaniu wyników głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia podaje treść uchwał i ostateczne wyniki głosowania nad uchwałami łącznie z ich podpisaniem.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 77.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, w protokole posiedzenia ostatniej części podsumowuje się wyniki głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

C. Rada Nadzorcza

§ 78.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 7 członków spośród członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną, nie będąca członkiem Spółdzielni.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, rozpoczyna się w dniu następnym po ogłoszeniu wyników wyborów, a kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:
 - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 2) dla wiceprzewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 3) dla przewodniczącego komisji Rady Nadzorczej 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 4) dla członka komisji Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 5) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Ryczałt w pełnej wysokości przysługuje, gdy członek Rady Nadzorczej był obecny na wszystkich posiedzeniach.
7. Jeżeli członek Rady Nadzorczej był nieobecny na posiedzeniu, w którym miał obowiązek brać udział bez usprawiedliwienia – wysokość ryczału w dwóch kolejnych miesiącach podlega obniżeniu o 50%.

§ 80.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy i działalności Rady.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 81.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,

- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
 - 4) śmierci,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza niż minimalna liczba statutowa, zwołuj się Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu.

§ 82.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) **Nadzór i kontrola** nad działalnością Spółdzielni we wszystkich dziedzinach jej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki finansowej i realizacji zadań statutowych. Rada bada okresowe sprawozdania finansowe, ocenia pracę Zarządu, kontroluje wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia oraz przestrzeganie prawa i statutu przez organy Spółdzielni.
- 2) **Uchwalanie planów gospodarczych** i programów działalności Spółdzielni, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej. Rada zatwierdza opracowane przez Zarząd plany rzeczowo-finansowe, w tym plany remontów i inwestycji, oraz monitoruje ich wykonanie.
- 3) **Uchwalanie regulaminów** wewnętrznych Spółdzielni, o ile ich ustanowienie nie jest zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia. Dotyczy to w szczególności regulaminów: Zarządu, zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokal, zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni, porządku domowego, użytkowania lokali, określającego obowiązki Spółdzielni z uprawnionymi w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z uprawnionymi zwalnającymi lokale, zasad wynajmu mieszkań, zamiany mieszkań, innych istotnych dla działalności Spółdzielni.
- 4) **Zatwierdzanie struktury organizacyjnej** Spółdzielni,
- 5) **Podejmowanie decyzji kadrowych** wobec Zarządu: wybór, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu (w tym Prezesa i jego Zastępców) oraz ustalanie zasad ich wynagradzania.
- 6) **Reprezentowanie Spółdzielni** w sprawach umów lub sporów między Spółdzielnią a członkami Zarządu. W imieniu Spółdzielni czynności z tego zakresu dokonuje Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
- 7) **Rozpatrywanie skarg** na działanie Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu,

- 8) **Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań** ze swojej działalności,
- 9) **Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia** nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 10) **Określanie zasad rozliczania kosztów budowy** i ustalanie wysokości wkładów oraz uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy poniesionych na modernizację budynków,
- 11) **Ustalanie zasad** zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 12) **Zwołanie Walnego Zgromadzenia** w warunkach określonych w Statucie § 71 ust. 4,
- 13) **Prawo uczestniczenia w lustracji** i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
- 14) **Opiniowanie materiałów** na Walne Zgromadzenie Członków,
- 15) **Zawieszanie członków Rady Nadzorczej** w przypadkach określonych w art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 16) **Wybór pełnomocnika** do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia przez Zarząd,
- 17) **Podejmowanie uchwał** w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji innych organów, a przekazanych do kompetencji Rady Nadzorczej postanowieniami statutu lub uchwałami Walnego Zgromadzenia.

§ 83.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
5. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
6. Obsługę biurowo – administracyjną Rady zapewnia Zarząd Spółdzielni.

§ 84.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd oraz inni zaproszeni goście.

§ 85.

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

D. Zarząd

§ 86.

1. Zarząd składa się z co najmniej trzech osób, w tym prezesa, zastępcy prezesa i członka, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe, umiejętność kierowania i organizowania pracy. Kandydat na członka Zarządu (w tym Prezesa) nie musi być członkiem Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów statutowego składu Rady. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 87.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) **Realizacja celów i planów Spółdzielni** – Zarząd zapewnia wykonanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz prowadzi gospodarkę Spółdzielni zgodnie z kierunkami rozwoju uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie.
- 2) **Zarządzanie majątkiem Spółdzielni** – podejmowanie decyzji i czynności prawnych w sprawach majątkowych Spółdzielni, zawieranie umów, zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie majątkiem.
- 3) **Zaciąganie** kredytów bankowych i innych zobowiązań.
- 4) **Sprawy członkowsko-mieszkaniowe** – prowadzenie rejestru członków, zawieranie umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa odrębnej własności lokalu, umów o budowę lokali,
- 5) **Zatrudnianie pracowników** – prowadzenie polityki kadrowej Spółdzielni, w tym zatrudnianie i zwalnianie pracowników Spółdzielni, ustalanie ich zakresów obowiązków i nadzór nad wykonywaniem pracy,
- 6) **Sporządzanie rocznych sprawozdań i planów** – opracowywanie rocznych sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności Spółdzielni, projektów planów gospodarczych i finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do oceny i zatwierdzenia.
- 7) **Zwoływanie Walnego Zgromadzenia** – przygotowywanie obrad Walnego (ustalenie porządku obrad, sporządzanie projektów uchwał, zapewnienie materiałów i zawiadomień dla członków w terminach ustawowych).
- 8) **Udzielanie** pełnomocnictw.
- 9) **Inne sprawy wynikające z przepisów prawa** – Zarząd wykonuje obowiązki nałożone na organy zarządzające spółdzielnią przez szczególne przepisy (np. zgłaszanie wymaganych danych do Krajowego Rejestru Sądowego, zapewnienie poddania Spółdzielni lustracji zgodnie z przepisami, prowadzenie wymaganej dokumentacji technicznej obiektów, itp.).

§ 88.

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

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członek Zarządu nie godzący się z decyzją Zarządu może zamieścić w protokole zdanie odrębne.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 89.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 90.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział XV – Gospodarka Spółdzielni

§ 91.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo, tj. powstała nadwyżka kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami przechodzi do rozliczenia na rok następny. Nadwyżka ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów.
5. Spółdzielnia może prowadzić własną działalność gospodarczą. Wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową. Podział zysku lub sposób pokrycia straty podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie

§ 92.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 3) fundusz z aktualizacji wyceny;
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
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.

§ 93.

1. Nadwyżka bilansowa, o której mowa w § 91 ust. 4, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona według następującej kolejności na:
 - 1) pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz remontowy.

2. Stratę bilansową, o której mowa w § 91 ust. 4 pokrywa się w następującej kolejności :
 - 1) funduszem zasobowym;
 - 2) funduszem udziałowym;
 - 3) funduszem remontowym.

§ 94.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Biegłego Rewidenta wskazanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

Rozdział XVI – Postanowienia końcowe

§ 95.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy **ustawy Prawo spółdzielcze** oraz **ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**, jak również innych ustaw szczególnych regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych. Postanowienia statutu sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa nie mają mocy wiążącej.

§ 96.

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością **2/3 głosów** obecnych członków, zgodnie z § 74 statutu. Każda zmiana statutu wchodzi w życie po jej zarejestrowaniu we właściwym rejestrze sądowym (Krajowym Rejestrze Sądowym).

§ 97.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Jutrzenka" w Koszalinie w dniu 11 czerwca 2025 roku. Z dniem zarejestrowania niniejszego statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym **traci moc dotychczasowy statut** Spółdzielni. Wszystkie akty wewnętrzne Spółdzielni (regulaminy, uchwały) należy w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego statutu dostosować do jego postanowień. Statut w niniejszym brzmieniu obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 4/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

**sprawie : zbycia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Szerokiej,
o powierzchni użytkowej 58,77 m².**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie działając w oparciu o przepis § 103 ust. 5 Statutu Spółdzielni postanawia :

§ 1

Zbyć nieruchomość położoną w Koszalinie przy ul. Szerokiej, o powierzchni użytkowej 58,77 m², w formie ustanowienia odrębnej własności.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :

..... Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało :

..... Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania :

..... Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

PROJEKT

UCHWAŁA NR 5/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

**sprawie : zbycia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Grottgera,
o powierzchni użytkowej 46,85 m².**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie działając w oparciu o przepis § 103 ust. 5 Statutu Spółdzielni postanawia :

§ 1

Zbyć nieruchomość położoną w Koszalinie przy ul. Grottgera, o powierzchni użytkowej 46,85 m² w formie ustanowienia odrębnej własności.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :	 Członków W.Z.
Przeciw uchwale głosowało :	 Członków W.Z.
Wstrzymało się od głosowania :	 Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

PROJEKT

UCHWAŁA NR 6/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : przyjęcia do realizacji wniosków przedstawionych w liście polustracyjnym, dotyczącym działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Na podstawie § 103 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie postanawia :

§ 1

Przyjąć do realizacji wnioski przedstawione w liście polustracyjnym przez Spółdzielczy Związek Rewizyjny „Spólnota Pracy” w Warszawie, który przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021r., stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało : Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało : Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania : Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA


SPÓŁDZIELCZY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓLNOTA PRACY
00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47
tel. 22 629-32-36
NIP: 525-10-00-974

Warszawa dnia 03. 06.2022 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„JUTRZENKA”

ul. Szeroka 24

75-950 Koszalin

Zonka d

L.dz. *51*/2022

W wyniku umowy zawartej w dniu 05 stycznia 2022 roku między Spółdzielczym Związkiem Rewizyjnym „SPÓLNOTA PRACY” w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w dniach od 05.02.2022 r do 06.05.2022 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, ciepło).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2021 poz. 217 z późn. zmianami), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,

- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „JUTRZENKA” w Koszalinie przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Spółdzielczy Związek Rewizyjny „SPÓLNOTA PRACY” w Warszawie w 2019 roku i obejmowała okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 roku.

Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami zawarta w liście polustracyjnym z dnia 18.04.2019 roku Związku została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 04 do 13 czerwca 2018 r. na którym dokonano zmian treści statutu uchwałą nr 3/2018. Jednolity tekst statutu zarejestrowano w Sądzie Rejonowym w Koszalinie w dniu 11.09.2018 roku.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb, a kompletność i poprawność merytoryczna tych unormowań nie nasuwa uwag. Wskazane jest

okresowe dokonywanie analizy treści tych unormowań pod kątem zgodności ich postanowień ze zmieniającym się stanem prawnym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie (§ 100¹, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W związku z upływem kadencji w roku 2019 nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej; poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w pracy Zarządu oraz w sposobie jej dokumentowania. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i zostały właściwie udokumentowane.

Struktura organizacyjna Spółdzielni unormowana decyzją Rady Nadzorczej dostosowana jest do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i

zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Kontrola akt pracowniczych wykazała, iż są one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Realizując obowiązki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożone wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali zostały zrealizowane za wyjątkiem 9 wniosków. Brak realizacji tych wniosków wynikał z przesunięcia terminu przez osoby zainteresowane, rezygnacji z zawarcia aktu notarialnego oraz innych przyczyn.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym tym niemniej występują potrzeby w zakresie wykonania niezbędnych napraw wykazanych w protokole z przeglądu zasobów.

W badanym okresie działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwotach:

- za 2019 rok 486.788,22 zł,
- za 2020 rok 353.240,12 zł,
- za 2021 rok 56.230,53 zł.

Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenia przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm. Zachowane są także wymogi art. 6 ust. 1 usm stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.12.2021 r. stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami w gzm wynosi 697.604,78 zł, co oznacza, iż ustalone opłaty nie pokryły poniesionych kosztów przez Spółdzielnię.

Wykazane wyniki dotyczą tylko gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie obejmują wyników z działalności opodatkowanej.

W działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami (nadwyżkę bilansową) wynoszącą netto:

- w 2019 roku 160.290,27 zł,
- w 2020 roku 161.166,60 zł,
- w 2021 roku 142.953,78 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania nadwyżek bilansowych w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych zmniejszyły się z 4,18 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali na koniec 2019 roku do 3,65 % na koniec 2021 roku.

W odniesieniu do lokali użytkowych – wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec 2019 r. wynosi 3,51 % rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2021 r. zmniejszyły się do 3,30 %.

Występujący poziom zaległości w lokalach mieszkalnych i użytkowych jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu zapewniają należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, iż umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych są kompletne, a postanowienia w zakresie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem określenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowym planów remontów.

Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 Prawa Budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które prowadzone są dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- 2019 rok	-	1.502.997,89 zł,
- 2020 rok	-	1.988.690,13 zł,
- 2021 rok	-	3.291.636,77 zł.

zostały częściowo sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. Łącznie saldo funduszu remontowego na koniec 2021 roku jest ujemne i wynosiło 2.033.970,20 zł saldo to jest wypadkową dodatnich i ujemnych sald tego funduszu wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości (vide str. 81 i 82 protokołu lustracji).

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych w drodze przetargów organizowanych zgodnie z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi, a umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

Zastrzeżeń nie budzi także realizacja tych umów jak również sposób dokumentowania i rozliczania robót remontowych oraz sprawowania nadzoru nad wykonywanymi pracami.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo sporządzano sprawozdania finansowe, które po weryfikacji przez Radę Nadzorczą zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach, w wymaganych terminach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie prowadzenia gospodarki kasowej oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które przeznaczone zostały na finansowanie jej statutowej działalności.

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

1. Kontynuować działania w zakresie aktualizacji posiadanych unormowań wewnętrznych celem ich dostosowywania do zmieniającego się stanu prawnego.
2. W ramach posiadanych środków finansowych rozważyć sprawę wykonania remontów wykazanych w protokole przeglądu zasobów mieszkaniowych.
3. Dokonać analizy finansowej kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu zlikwidowania nadwyżki kosztów nad przychodami oraz dostosować stawki odpisane na fundusz remontowy do poziomu zapewniającego zniwelowanie ujemnych sald nieruchomości.

Przedstawiając powyższe Zarząd Spółdzielczego Związku Rewizyjnego „SPÓLNOTA PRACY” w Warszawie, przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

Członek Zarządu
Jerzy Klys

Przewodniczący Zarządu
Waldemar Witkowski

PROJEKT

UCHWAŁA NR 7/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2024 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2024 r., stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :	 Członków W.Z.
Przeciw uchwale głosowało :	 Członków W.Z.
Wstrzymało się od głosowania :	 Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z WYKONANIA UCHWAŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE ODBYTEGO W 2024 R.

- Uchwała nr 1/2024 - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2023 r.
- zrealizowana.
- Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nadwyżka została podzielona na nieruchomości według powierzchni użytkowej przysługującej członkom.
- Uchwała nr 2/2024 - w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w okresie od 01.07.2024 r. do 30.06.2025 r.
- nie wymaga realizacji.
- Uchwała została przyjęta przez Walne Zgromadzenie.
- Uchwała nr 3/2024 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z wykonania uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie odbytego w 2023 r.
- nie wymaga realizacji.
- Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.
- Uchwała nr 4/2024 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2023 r.
- nie wymaga realizacji.
- Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.
- Uchwała nr 5/2024 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2023 r.
- nie wymaga realizacji.
- Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.
- Uchwała nr 6/2024 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2023.
- nie wymaga realizacji.
- Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i zostało złożone do Krajowej Administracji Skarbowej.
- Uchwała nr 7/2024 - w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2023 r.
- nie wymaga realizacji.
- Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Uchwała nr 8/2024 - w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2023 r.
– nie wymaga realizacji.

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Uchwała nr 9/2024 - w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2023 r.

– nie wymaga realizacji.

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

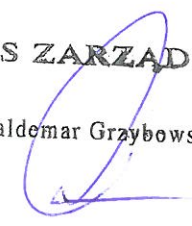
CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „Jutrzenka” w Koszalinie


Krystyna Chmura

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgr Elżbieta Janowska

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Waldemar Grzybowski

PROJEKT

UCHWAŁA NR 8/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Zatwierdza się Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r., stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :	 Członków W.Z.
Przeciw uchwale głosowało :	 Członków W.Z.
Wstrzymało się od głosowania :	 Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE ZA 2024 r.

Obecny skład Rady Nadzorczej S.M. „Jutrzenka” wybrany został na Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w dniach od 20.06.2023r. do 30.06.2023r. na okres trzech lat i ukonstytuował się na Posiedzeniu w dniu 11.07.2023r.

W obecnej kadencji Rada działa w następującym składzie :

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ryszard Walczak | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Stefan Karabanik | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| 3. Sławomira Małgorzata Ignatowicz | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Beata Bielska | - Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Ewa Chyła | - Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Wojciech Czajkowski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 7. Elżbieta Klimek | - Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Andrzej Kochman | - Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Zenona Radosz | - Członek Rady Nadzorczej |

W swojej pracy Rada Nadzorcza opierała się o Statut Spółdzielni oraz obowiązujący Regulamin Pracy Rady i zatwierdzony plan pracy.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń Prezydium Rady oraz 5 posiedzeń Plenarnych. Na posiedzeniach Prezydium Rady omawiano materiały i projekty Uchwał przygotowane na dane posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada podjęła 17 uchwał między innymi w następujących sprawach:

- przyjęcia sprawozdań : Rady Nadzorczej i Zarządu za 2023r., (przedłożonych do zatwierdzenia przez Walne zgromadzenie w 2024r.)
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu inwestycyjnego dla budynków mieszkalnych przy ul. Młyńskiej w Polanowie (zmiana źródła ciepła),
- zatwierdzenia Schematu Organizacyjnego S.M. „Jutrzenka” na 2025 r.,
- zatwierdzenia Planu zatrudnienia i funduszu płac na 2025 r.,
- uchwalenia Planu finansowo-gospodarczego na 2025 r.,
- zatwierdzenia Planu remontów na rok 2025, - zatwierdzenia Aneksów do Regulaminu ustalającego zasady naliczania opłat manipulacyjnych od wezwań do zapłaty,
- przeprowadzenia lustracyjnego badania działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r.

Rada Nadzorcza w każdym kwartale dokonywała analizy dochodów i kosztów w poszczególnych nieruchomościach oraz realizacji wykonania planu remontów. Biorą pod uwagę możliwości finansowe danej nieruchomości, Rada Nadzorcza uchwaliła Plany Remontów na kolejny rok.

Rada Nadzorcza zajmowała się także sprawami zgłaszanymi do tego organu przez Członków Spółdzielni.

Ważnym tematem, którym zajmowała się Rada była windykacja należności. Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do podstawy wymiaru w 2024 r. wyniósł – 3,43 %, z tego:

- lokale mieszkalne - 3,41 %
- lokale użytkowe - 3,87 %
- garaże - 1,62 %

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec roku 2024 wyniosły:

- lokale mieszkalne - 454.235,04 zł
- lokale użytkowe - 41.827,86 zł
- garaże - 2.309,38 zł

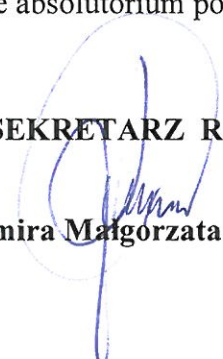
Na poszczególnych nieruchomościach stan zadłużenia z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i garaże przedstawia się następująco:

Nieruchomość	Zadłużenie w zł.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych w %
Koszalin, Szeroka	75.262,47	3,22
Koszalin, Zakole Dolne	20.896,14	3,55
Koszalin, Zakole Górne	14.892,74	1,45
Koszalin, Szeroka 24A	806,29	0,77
Koszalin, Podgórna	4.376,03	1,51
Koszalin, Zwycięstwa	4.926,77	2,52
Koszalin, Moniuszki	1.345,49	1,95
Koszalin, Chełmońskiego 6	1.695,55	0,78
Koszalin, Grottgera 3	48.142,35	7,61
Koszalin, Grottgera 3A, 3B	19.115,53	3,61
Sianów, Słowackiego 13-22	120.671,91	4,08
Sianów, Słowackiego 4-8	24.609,52	2,27
Polanów, Zamkowa	8.000,59	2,13
Polanów, Młyńska	6.749,13	0,99
Bobolice, Plac Zwycięstwa, Matejki	7.796,17	1,59
Bobolice, Łazienkowa, Szkolna	45.054,65	7,05
Bobolice, Magazynowa	11.034,75	3,59
Biały Bór, Dworcowa	7.925,93	1,39
Biały Bór, Norwida	11.888,43	3,36

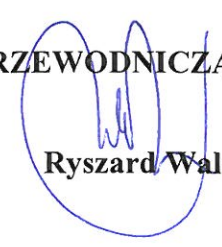
Wskaźnik zaległości jest niski. Windykacja należności prowadzona jest w sposób prawidłowy.

Mając na uwadze całokształt pracy Spółdzielni w roku rozliczeniowym, realizację przyjętych planów i założeń gospodarczych, oraz stabilną bieżącą sytuację Spółdzielni Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prace Zarządu Spółdzielni za okres sprawozdawczy i wnioskuje o udzielenie absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu Spółdzielni.

SEKRETARZ R.N.


Sławomira Małgorzata Ignatowicz

PRZEWODNICZĄCY R.N.


Ryszard Walczak

UCHWAŁA NR 9/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :	 Członków W.Z.
Przeciw uchwale głosowało :	 Członków W.Z.
Wstrzymało się od głosowania :	 Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE ZA ROK 2024

Zgodnie ze Statutem uchwalonym na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Koszalinie działa na terenie: Koszalina, Sianowa, Bobolic, Białego Boru oraz Polanowa.

Stosownie do postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni – Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą postanowił zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w ośmiu częściach, które dokona oceny działalności Spółdzielni za rok 2024 oraz określi kierunki działania na rok 2025.

W tym celu Zarząd przedstawia sprawozdanie zawierające ogólną charakterystykę i ocenę działalności Spółdzielni na przestrzeni ubiegłego roku oraz zarys kierunków działania na rok bieżący.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie pracował w 2024 roku w składzie trzyosobowym:

- | | | |
|---------------------|--------------------------------|-----------------|
| 1. Prezes Zarządu | – mgr inż. Waldemar Grzybowski | – prac. etatowy |
| 1. Zastępca Prezesa | – mgr Elżbieta Jankowska | – prac. etatowy |
| 1. Członek Zarządu | – Krystyna Chmura | |

Do głównych zadań Zarządu należała realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2024. Sprawy bieżące były rozpatrywane na protokołowanych posiedzeniach, na których podejmowano decyzje między innymi w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych jak również związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i organizacją Spółdzielni.

Spółdzielnia zajmuje się także zarządzaniem nieruchomościami obcymi na zlecenie. Zadania te wykonujemy w celu uzyskania dodatkowych przychodów, które w roku 2024 wyniosły 224.372,10 zł.

W niniejszym sprawozdaniu przedstawiono działalność Spółdzielni w 2024 roku w zakresie spraw:

- I członkowsko-mieszkaniowych.
- II gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- III sprawozdania finansowego.

CZŁONKOWIE I KANDYDACY W 2024 ROKU

Ilość Członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie przedstawia się następująco :

Stan na dzień	01.01.2024 r.	31.12.2024 r.
Ilość członków - ogółem	1.918	1.913
Ilość kandydatów - ogółem	1.191	1.191

W 2024 r. zawarto umowy na :

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Przeniesienie prawa odrębnej własności ze spółdzielczego lokatorskiego
prawa do lokalu mieszkalnego | - | 9 |
| 2. Przeniesienie prawa odrębnej własności ze spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu mieszkalnego | - | 7 |

W 2024 r. przyjęto w poczet Członków Spółdzielni 80 osób, z tego :

- 57 osób – z mocy Ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 3 ust. 3² pkt 3).
- 1 osoba – z mocy Ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 3 ust. 3² pkt 4).
- 22 osoby – na podstawie nabycia prawa własności do lokalu.

W 2024 r. wykreślono z rejestru członków Spółdzielni 85 osoby.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZA 2024 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w 2024 roku zajmowała się eksploatacją zasobów mieszkaniowych w ilości 90.579,58 m², z czego 81.718,16 m², tj. 90,22 % przypadło na lokale mieszkalne, 5.103,41 m², tj. 5,63 % na lokale użytkowe oraz 3.758,01 m² tj. 4,15 % na garaże. Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie pięciu miejscowości. Ich wielkość według stanu na dzień 31.12.2024r. w poszczególnych miejscowościach ilustrują poniższe dane:

Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Pow. lokali mieszkalnych w m ²	Pow. lokali użytkowych w m ²	Pow. garaży w m ²	Ogółem
KOSZALIN	678	35.989,94	2.833,69	3.246,05	42.069,68
SIANÓW	440	23.668,80	263,20	511,96	24.443,96
BOBOLICE	172	9.510,88	1.611,02	-	11.121,90
BIAŁY BÓR	90	5.248,74	-	-	5.248,74
POLANÓW	134	7.299,80	395,50	-	7.695,30
	1514	81.718,16	5.103,41	3.758,01	90.579,58
		90,22 %	5,63 %	4,15 %	100,00 %

Podstawowym zadaniem Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2024 było utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym. Roboty remontowe wykonywane były w oparciu o plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

W 2024 roku wykonywano prace związane z naprawą dachów budynków, obróbek blacharskich oraz docieplano stropodachy, czyszczono, zabezpieczano antygrzybiczenie, malowano elewacje budynków, wymieniono instalacje elektryczną w piwnicy (Moniuszki 9) w Koszalinie.

Sukcesywnie dokonywano wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach, na klatkach schodowych i w piwnicach.

W Polanowie przy ul. Młyńskiej 2A-F, 4A-D wykonano zmianę źródła ciepła z miejskiej kotłowni węglowej, na własny system ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oparty o gruntowe pompy ciepła pracujące w systemie rewersyjnym i instalację fotowoltaiczną.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców przeprowadzono coroczną kontrolę stanu technicznego budynków, szczelności instalacji gazowej oraz przeglądy kominiarskie. Badano skuteczność zerowania instalacji elektrycznej. Kontrole przeprowadzane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Na bieżąco dokonywano uzupełnienia wyłączników, żarówek, szyb, napraw samozamykaczy, zamków, domofonów, napraw urządzeń zabawowych, nasadzeń zieleni, koszenia trawników, pielęgnacji drzew, czyszczenia rynien i rur spustowych, usuwania awarii centralnego ogrzewania oraz innych robót, które wynikają z konserwacji zasobów mieszkaniowych.

Wszelkie naprawy związane z remontami i modernizacją zasobów wykonywane są pod kontrolą działu technicznego Spółdzielni ze środków finansowych gromadzonych w ramach odpisu na fundusz remontowy.

Z ważniejszych prac wykonanych w roku 2024 należy wymienić:

1. Koszalin, ul. Szeroka

1	Remont pokrycia dachu – Szeroka 29A-B, 40-42
2	Docieplenie stropodachu – Szeroka 40-42
3	Wymiana wyłazu dachowego – Szeroka 32
4	Mycie pokryć dachowych (wejścia do budynku) z fragmentem elewacji – Szeroka 22,26,30,32,34,36,40,42,44,46
5	Miejscowe naprawy loggii (czoła i sufity) – Szeroka 32,34,36
6	Spłata kredytu

2. Koszalin, ul. Szeroka 24a

1	Modernizacja instalacji domofonowej
---	-------------------------------------

3. Koszalin, Zakole górne (numery 6,8,10,12,14A,14B,16,18,20,22,24)

1	Wymiana części orynnowania – Zakole 6,14B,18
2	Modernizacja instalacji domofonowej – Zakole 20

4. Koszalin, Zakole dolne (numery 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21)

1	Wymiana odcinka 3,5m uszkodzonej instalacji deszczowej wraz z rewizją – Zakole 11
2	Naprawa zakończeń wkładów kominowych ponad dachem

5. Koszalin, ul. Moniuszki 9

1	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy wraz z malowaniem pomieszczenia
---	--

6. Koszalin, ul. Zwycięstwa 97-99

1	Docieplenie stropodachu
---	-------------------------

7. Koszalin, ul. Grottgera 3

1	Wykonanie remontu części dachu budynku wraz z wymianą wyłazu dachowego
2	Wykonanie miejscowych napraw elewacji południowej

8. Koszalin, ul. Grottgera 3A,B

1	Malowanie klatki schodowej (parter) Grottgera 3A
2	Wymiana wyeksploatowanej płyty BG-15 dźwigów osobowych
3	Wymiana UPS dźwigu – Grottgera 3A
4	Malowanie ściany zewnętrznej 15m ²

9. Koszalin, ul. Podgórna 7,9,11

1	Remont pokrycia dachu nad lokalami usługowymi – Podgórna 11
2	Miejscowe naprawy dekarские pokrycia dachowego
3	Malowanie ściany szczytowej budynku – Podgórna 11
4	Wymiana centrali domofonowej – Podgórna 7

10. Sianów, ul. Słowackiego 4,5,6,7,8

1	Partycypacja w kosztach montażu pojemników półpodziemnych – Słowackiego 4,8
2	Naprawa części dachu 30m ² wzdłuż pasa nadrynnowego, ocieplenie obróbka komina, wymiana wyłazu dachowego – Słowackiego 5-5A
3	Naprawa części dachu 88m ² wzdłuż pasa nadrynnowego, ocieplenie obróbka komina, wymiana wyłazu dachowego – Słowackiego 6-6A
4	Wymiana wycieraczek stalowych przed wejściami do budynku – Słowackiego 5,5A,7A/8A,8B,8C
5	Wykonanie nowej posadzki z gresu przed wejściem do budynku – Słowackiego 8C

11. Sianów, ul. Słowackiego 13,14,17,18,19,20,21,22

1	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i wózkowniach – Słowackiego 19-19D, 21-21B
2	Wymiana stolarki okiennej w wózkowniach 14-14C,22B
3	Mycie i zabezpieczenie antygrzybiczne elewacji frontowej – Słowackiego 18
4	Docieplenie stropodachu nad mieszkaniami – Słowackiego 18/9,20/9,21A/10
5	Naprawy loggii
6	Modernizacja instalacji domofonowej – Słowackiego 18A
7	Wymiana wycieraczek stalowych przed wejściami do budynku – Słowackiego 13,17A-C,19-19D,21B,21C,22-22B
8	Wykonanie audytów energetycznych

12. Polanów, ul. Zamkowa 5, 6

1	Utwardzenie terenu przy osłonie śmietnikowej wraz z montażem lampy ulicznej
2	Montaż poręczy ze stali nierdzewnej przy wejściu do budynku – Zamkowa 6A

13. Polanów, ul. Młyńska 2,4

1	Wykonanie projektu – dofinansowanie OZE
2	Wykonanie projektu realizacji inwestycji zmiana źródła ciepła
3	Realizacja inwestycji zmiany źródła ciepła z miejskiej kotłowni węglowej, na własny system ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oparty o gruntowe pompy ciepła pracujące w systemie rewersyjnym i instalację fotowoltaiczną
4	Naprawa szczytów elewacji budynków – Młyńska 2A,4A
5	Wykonanie hydroizolacji ściany fundamentowej szczytowej zachodniej, ułożenie rury drenarskiej wzdłuż szczytu budynku – Młyńska 4
6	Spłata kredytu

14. Bobolice, Plac Zwycięstwa 15-22, ul. Matejki 6-8

1	Frezowanie pionu kanalizacyjnego – Plac Zwycięstwa 18
2	Spłata kredytu

15. Bobolice, ul. Magazynowa 3

1	Remont pokrycia dachowego
---	---------------------------

16. Bobolice, ul. Szkolna 4, ul. Łazienkowa 1

1	Remont pokrycia dachowego wraz z wymianą wyłazu dachowego – Łazienkowa 1A-D
2	Spłata kredytu

17. Biały Bór, ul. Norwida 1

1	Modernizacja instalacji antenowej
2	Spłata kredytu

18. Biały Bór, ul. Dworcowa 2,6

1	Modernizacja instalacji antenowej
2	Wykonanie nowej posadzki z gresu na balkonie – Dworcowa 2/6

Ważniejsze prace do wykonania w roku 2025:**1. Koszalin, ul. Szeroka**

1	Docieplenie stropodachu – Szeroka 33,44-46,48-52
2	Remont pokrycia dachowego – Szeroka 31-35,44-46,48-52
3	Mycie i zabezpieczenie antygrzybiczne elewacji frontowej – Szeroka 48-56
4	Naprawa i malowanie ganku – Szeroka 54
5	Miejscowe naprawy loggii (czoła i sufity)

2. Koszalin, Zakole górne (numery 6,8,10,12,14A,14B,16,18,20,22,24)

1	Remont pokrycia dachowego – Zakole 8
2	Docieplenie szczytu – Zakole 16
3	Naprawa loggii Zakole 20 (ściana szczytowa)
4	Mycie i zabezpieczenie antygrzybiczne elewacji Zakole 20 (szczyt)
5	Miejscowe naprawy ciągów pieszo jezdnych

3. Koszalin, Zakole dolne (numery 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21)

1	Remont części dachu – Zakole 15
2	Wymiana wyłazów dachowych – Zakole 5,11,21
3	Remont daszków nad wejściami do budynków i nad balkonami
4	Mycie, malowanie i zabezpieczenie antygrzybiczne elewacji frontowej Zakole 15-17, 21
5	Miejscowe naprawy ciągów pieszo jezdnych

4. Koszalin, ul. Moniuszki 9

1	Naprawa gzymsu
2	Częściowa naprawa ogrodzenia

5. Koszalin, ul. Zwycięstwa 97-99

1	Malowanie elewacji ściana szczytowa i cokołu budynku
2	Mycie daszków nad wejściami

6. Koszalin, ul. Grottgera 3

1	Remont części dachu
2	Wymiana zestawu hydroforowego
3	Białkowanie piwnicy
4	Remont klatki schodowej do pierwszego piętra
5	Wymiana drzwi (drugie drzwi, drzwi do piwnicy)

7. Koszalin, ul. Grottgera 3A,B

1	Wymiana folii pcv nad tarasami – Grottgera 3A/24, 3A/25
2	Wymiana zaworów

8. Koszalin, ul. Podgórna 7,9,11

1	Wymiana zaworów z.w., c.w., c.o.
2	Mycie balustrady trapezowej nad LU – Podgórnej 7, mycie daszków z poliwęglanu

9. Sianów, ul. Słowackiego 4,5,6,7,8

1	Wymiana pionów i poziomów instalacji z.w. oraz pionów kanalizacji sanitarnej – Słowackiego 4-4A, 5-5A
2	Naprawy dekarские – Słowackiego 7-7A
3	Remont zadaszeń nad wejściami do budynku – Słowackiego 8-8C
4	Malowanie wejść do klatek schodowych oraz cokołu budynku – Słowackiego 8-8C
5	Remont komina oraz miejscowa naprawa dachu – Słowackiego 8C/14

10. Sianów, ul. Słowackiego 13,14,17,18,19,20,21,22

1	Docieplenie stropodachu – Słowackiego 13-13B,14-14C
2	Remont pokrycia dachowego i kominów – Słowackiego 13-13B,14-14C
3	Wymiana pokrycia daszków z dachówki betonowej na blachodachówkę wraz z orynnowaniem Słowackiego 17-17C,22-22B
4	Wymiana pokrycia z dachówki betonowej wraz z rynnami i rurami spustowymi, malowanie (wejścia do budynku) – Słowackiego 20-20B
5	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach i w mieszkaniach
6	Naprawy loggii

11. Polanów, ul. Zamkowa 5, 6

1	Remont pokrycia dachowego – Zamkowa 5-5B, 6-6B
2	Docieplenie stropodachu – Zamkowa 5

12. Polanów, ul. Młyńska 2,4

1	Remont loggii
2	Montaż płotków przeciwsniegowych na dachu budynków
3	Spłata kredytu

13. Bobolice, Plac Zwycięstwa 15-22, ul. Matejki 6-8

1	Miejscowe naprawy dekarские, skrócenie masztu stalowego, malowanie
2	Montaż słupa oświetleniowego oświetlającego dojście do osłony śmietnikowej
3	Spłata kredytu

14. Bobolice, ul. Magazynowa 3

1	Wymiana stalowych wycieraczek przed wejściami do budynku
2	Modernizacja instalacji domofonowej – Magazynowa 3C

15. Bobolice, ul. Szkolna 4, ul. Łazienkowa 1

1	Częściowa naprawa dachu 35m ² – Łazienkowa
2	Wymiana drzwi wejściowych – Łazienkowa 1D
3	Spłata kredytu

16. Biały Bór, ul. Norwida 1

1	Wymiana rynny 60mb
2	Wymiana obróbek blacharskich
3	Remont ganków
4	Spłata kredytu

17. Biały Bór, ul. Dworcowa 2,6

1	Docieplenie stropodachu – Dworcowa 6
2	Remont dachu i kominów – Dworcowa 6
3	Czyszczenie/malowanie ściany szczytowej – Dworcowa 6
4	Wykończenie posadzek w trzech wiatrołapach – Dworcowa 6

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 37.408.112,45 zł.

Zasady działania Spółdzielni reguluje Ustawa Prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r., którego tekst jednolity został ogłoszony w Dzienniku Ustaw z 09.09.2017 r., poz. 1596, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4, poz. 271), tekst jednolity Dziennik Ustaw z 07.08.2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami), Ustawa o rachunkowości z 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami oraz Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie Uchwałą z dnia 12.04.2002 r. z późniejszymi zmianami i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Koszalinie.

A. AKTYWA BILANSU

Aktywa bilansu składają się z dwóch podstawowych grup :

- Aktywa trwałe
- Aktywa obrotowe

I. Aktywa trwałe to :

1. Wartości niematerialne i prawne
2. Rzeczowe aktywa trwałe
3. Należności długoterminowe

II. Aktywa obrotowe to :

1. Zapasy
2. Należności krótkoterminowe
3. Inwestycje krótkoterminowe
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług występujące na 31.12.2024 r. zostały uregulowane w I kwartale 2025 r.

Na koniec roku 2024 zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wynosiła kwotę – 454.235,04 zł, za lokale użytkowe kwotę 41.827,86 zł., a za garaże 2.309,38 zł.

Wskaźnik zaległości opłat eksploatacyjnych wynosi – 3,43 %, z tego :

lokale mieszkalne (czynsz)	3,41 %
lokale użytkowe (czynsz)	3,87 %
garaże (czynsz)	1,62 %

Inwestycje krótkoterminowe to :

- a) środki pieniężne w kasie,
- b) środki pieniężne na rachunkach bankowych.

B. PASYWA BILANSU

Po stronie Pasywów występują dwie zasadnicze grupy :

- 1. Kapitały (fundusze) własne
- 2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

Głównym elementem pasywów bilansu są fundusze i zobowiązania :

a) fundusz wkładów mieszkaniowych	-	2.279.157,06 zł
b) fundusz wkładów budowlanych	-	30.921.164,69 zł
c) umorzenie zasobów mieszkaniowych	-	- 26.685.679,88 zł
d) fundusz zasobów mieszkaniowych	-	5.348.942,14 zł
e) fundusz aktualizacji wyceny środków trwałych	-	13.563.763,26 zł
f) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	2.757,74 zł
g) fundusz remontowy	-	- 4.589.347,96 zł
w tym 1.837.150,81 (kredyt na remonty)		
h) fundusz udziałowy	-	182.985,74 zł

Podstawowym źródłem pochodzenia środków na funduszu remontowym są odpisy dokonywane w koszty eksploatacji podstawowej w wysokości określonej Uchwałą Rady Nadzorczej zatwierdzającej coroczny plan odpisów na fundusz dla poszczególnych nieruchomości.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz podatków, ubezpieczeń społecznych i wynagrodzeń.

Są to zobowiązania bieżące, które zostały uregulowane w pierwszym kwartale 2025 r.

Zobowiązania długoterminowe to zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytu na remonty i na inwestycję, które wynosi 5.089.265,45 zł.

W Spółdzielni trwa proces przenoszenia odrębnych własności.

Na dzień 31.12.2024 r. ilość odrębnych własności wynosiła ogółem 718, z tego :

- 609 lokali mieszkalnych	- 34.027,57 m ² p.u.
- 95 garaży	- 1.527,48 m ² p.u.
- 14 lokali użytkowych	- 1.409,62 m ² p.u.

C. WYNIK FINANSOWY

- 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

Wynik z działalności pozostałej przeznaczony jest do podziału przez Walne Zgromadzenie (poza przychodami z nieruchomości).

Przychody opodatkowane.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Dochód
Lokale użytkowe w najmie	439.666,69	262.858,35	176.808,34
Reklamy	34.905,00	-	34.905,00
Administracja zlecona	224.372,10	188.624,52	35.747,58
Inne (przychody i koszty operacyjne i finansowe)	174.730,40	59.769,43	114.960,97
c.o lokale użytkowe	129.073,65	129.073,65	-
	1.002.747,84	640.325,95	362.421,89

Dochód do opodatkowania	362.421,89 zł
Podatek dochodowy (19%)	68.860,16 zł = 68.860,00
Wynik po opodatkowaniu	293.561,89 zł
Przychody z nieruchomości	102.036,34 zł

Zysk do podziału przez Walne Zgromadzenie	191.525,55 zł
---	---------------

Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza proponuje aby nadal zysk z działalności gospodarczej przeznaczać na pokrycie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni według powierzchni użytkowej.

D. UWAGI KOŃCOWE

W miarę posiadanych środków Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania na bieżąco.

Swoje należności Spółdzielnia egzekwuje dokonując systematycznej analizy zadłużenia.

Wzorem lat ubiegłych podstawową formą egzekwowania należności jest postępowanie wewnątrzspółdzielcze, tj. na wniosek członka Zarząd wstrzymuje kierowanie sprawy na drogę sądową, zawierając z nim stosowną ugodę co do terminu i warunków spłaty zadłużenia.

Podpisanie ugody i dotrzymanie jej warunków jest najkorzystniejszą formą dla członków zadłużonych, znajdujących się w trudnych warunkach materialnych, ponieważ nie ponoszą dodatkowych kosztów postępowania procesowego. Najbardziej uporczywych dłużników kierujemy do Sądu.

Angażowanie środków Spółdzielni występuje w I półroczu każdego roku kalendarzowego na regulowanie opłat za dostawę energii cieplnej. W tym okresie koszt dostarczanego ciepła przewyższają zaliczki ustalone w opłatach czynszowych. Zbilansowanie kosztów i dochodów z tego tytułu następuje w okresie letnim.

Zastosowane opomiarowanie ciepła, wody i ścieków oraz ocieplanie budynków daje szansę oszczędnym użytkownikom do ograniczenia wysokości opłat za mieszkanie.

Zarząd zmierza do zdecydowanego i wielokierunkowego działania w interesie członków oraz do szukania metod do sprawnego funkcjonowania Spółdzielni. Cele te osiąga przy udziale zatrudnionych pracowników.

Koszalin, 30.03.2025 r.

Członek Zarządu
S.M. "Jutrzejka" w Koszalinie

Krzysztof Cichura

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr Elżbieta Janowska

Prezes Zarządu

mgr inż. Waldemar Grzybowski

PROJEKT

UCHWAŁA NR 10/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Zatwierdza się Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za rok 2024, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, składające się z następujących elementów : bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej.

Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 37.408.112,45zł. (słownie : trzydzieści siedem milionów czterysta osiem tysięcy sto dwanaście złotych czterdzieści pięć groszy), przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą 14.651.647,43 zł. (słownie : czternaście milionów sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta trzy złote pięćdziesiąt trzy grosze).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało : Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało : Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania : Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 6,6,9,0,5,0,5,4,1,2	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0,0,0,0,1,2,4,3,6,1	sprawozdanie wersja v1-3
---	---	--------------------------

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		21-03-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od 01-01-2024		Data do 31-12-2024	
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA JUTRZENKA W KOSZALINIE			
Siedziba podmiotu			
Województwo ZACHODNIOPOMORSKIE		Powiat KOSZALIN	
Gmina KOSZALIN		Miejscowość KOSZALIN	
Adres			
Kraj POLSKA		Województwo ZACHODNIOPOMORSKIE	
Powiat KOSZALIN		Gmina KOSZALIN	
Ulica SZEROKA		Nr domu 24	Nr lokalu
Miejscowość KOSZALIN	Kod pocztowy 75-950	Poczta KOSZALIN	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD 6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 6,6,9,0,5,0,5,4,1,2,	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0,0,0,0,1,2,4,3,6,1,	sprawozdanie wersja v1-3
--	--	--------------------------

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		21-03-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2024	Data do	31-12-2024
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA JUTRZENKA W KOSZALINIE			
Siedziba podmiotu			
Województwo	ZACHODNIOPOMORSKIE	Powiat	KOSZALIN
Gmina	KOSZALIN	Miejscowość	KOSZALIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	ZACHODNIOPOMORSKIE
Powiat	KOSZALIN	Gmina	KOSZALIN
Ulica	SZEROKA	Nr domu	24
Miejscowość	KOSZALIN	Kod pocztowy	75-950
		Poczta	KOSZALIN
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2024 data do 31-12-2024

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

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

☒ tak

☐ nie

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

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe o wartości początkowej do 10.000 zł mogą obciążać bezpośrednio koszty w momencie wydania do eksploatacji. Powyżej tej kwoty środki trwałe podlegają amortyzacji.

Podstawą dokonywania odpisów jest plan amortyzacji.

Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, podlegają one umorzeniu.

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

Należności i zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

Środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym wycenia się według wartości nominalnej.

Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Zobowiązania warunkowe wycenia się w wartości udzielonej gwarancji, poręczenia.

Ustalenia wyniku finansowego

W celu ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w Zakładowym Planie Kont zostały wydzielone konta analityczne i syntetyczne grupujące :

1 Koszty :

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pozostałe koszty operacyjne , koszty finansowe dotyczące gzm,
- koszty działalności gospodarczej, pozostałe koszty operacyjne , koszty finansowe, pozostałe koszty nie sranowiące kosztów uzyskania przychodu

2. Przychody :

- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pozostałe przychody operacyjne , przychody finansowe dotyczące gzm
- przychody działalności gospodarczej, , przychody finansowe, pozostałe przychody operacyjne

Różnica między kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku nastpnym.

Różnica między przychodami a kosztami z działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu.

Wynik netto dzielony jest przez Walne Zgromadzenia na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członka.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe spółdzielni sporządza się na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj na 31 grudnia każdego roku, które składa się z :

- bilansu
- rachunku zysków i strat (wariant porównawczy)
- informacji dodatkowej

Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się metody pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady opisane w polityce rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni zatwierdzone jest przez Walne Zgromadzenie.

Co trzy lata spółdzielnia poddawana jest lustracyjnemu badaniu legalności , gospodarności i rzetelności całości jej działalności.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	27 954 080,68	33 246 642,99	A	Fundusze własne	25 801 858,56	30 502 139,92
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	796,75	I	Fundusz podstawowy	6 697 627,61	11 546 317,94
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	182 985,74	189 289,99
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 279 157,06	3 228 585,73
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	796,75	3	Fundusz wkładów budowlanych	4 235 484,81	8 128 442,22
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	5 348 942,14	5 259 417,03
II	Rzeczowe aktywa trwałe	27 954 080,68	33 245 846,24	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	13 563 763,26	13 563 763,26
1	Środki trwałe	27 954 080,68	33 245 846,24		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 043 941,78	1 067 878,62	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 739 023,90	31 972 045,62	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	169 897,50	204 217,50	VI	Zysk (strata) netto	191 525,55	132 641,69
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	1 217,50	1 704,50				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 606 253,89	7 639 871,35
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	5 089 265,45	3 581 028,12
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	5 089 265,45	3 581 028,12
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	5 089 265,45	3 581 028,12
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 653 168,88	2 294 338,82
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	9 454 031,77	4 895 368,28	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 945 131,14	2 039 021,42
I	Zapasy	0,00	13 039,84	a)	kredyty i pożyczki	2 081 597,06	293 276,00
1	Materiały	0,00	13 039,84	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 044 381,89	978 844,50
4	Towary				– do 12 miesięcy	1 044 381,89	978 844,50
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	711 771,70	574 807,33	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	171 115,04	142 218,76
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	285 765,76	259 706,64
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	362 271,39	364 975,52
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	358 602,15	359 429,61
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	3 669,24	5 545,91
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	708 037,74	255 317,40
3	Należności od pozostałych jednostek	711 771,70	574 807,33		– w tym fundusz remontowy	705 280,00	251 658,95
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	213 399,42	68 782,88	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 863 819,56	1 764 504,41
	– do 12 miesięcy	213 399,42	68 782,88	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	50 800,00	76 200,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				– długoterminowe	50 800,00	76 200,00

c)	inne				– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 813 019,56	1 688 304,41
e)	należności od osób uprawnionych:	498 372,28	506 024,45				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	456 544,42	459 678,95				
	– z tytułu lokali użytkowych	41 827,86	46 345,50				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 315 542,05	2 467 539,68				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 315 542,05	2 467 539,68				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 315 542,05	2 467 539,68				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 315 542,05	2 467 539,68				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 426 718,02	1 839 981,43				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 126,83	1 469,26				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	130 963,23	62 888,60				
	UJEMNY WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO	5 294 627,96	1 775 623,57				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	37 408 112,45	38 142 011,27		PASYWA razem (suma poz. A i B)	37 408 112,45	38 142 011,27

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. "Jutrzenka" w Koszalinie

Krzyszyna Chmura

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Elżbieta Janowska

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Waldemar Grzybowski

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
JUTRZENKA W
KOŚZALINIE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 651 647,43	13 645 410,53
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 450 931,11	13 872 721,01
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	13 515 987,59	13 065 643,42
	b) w tym z działalności własnej	934 943,52	807 077,59
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	200 716,32	-227 310,48
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	14 376 738,17	13 467 747,54
I	Amortyzacja	787,00	1 117,00
II	Zużycie materiałów i energii	4 872 880,95	5 230 509,64
III	Usługi obce	2 911 802,26	2 693 131,12
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 438 363,16	1 464 298,72
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 775 076,29	1 587 161,98
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	351 618,89	306 041,05
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 026 209,62	2 185 488,03
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	14 376 738,17	13 467 747,54
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	13 736 412,22	12 834 475,47
	b) z działalności własnej	640 325,95	633 272,07
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	274 909,26	177 662,99
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-220 424,63	231 167,95
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	495 333,89	-53 504,96
D	Pozostałe przychody operacyjne	71 850,39	51 375,78
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	71 850,39	51 375,78
E	Pozostałe koszty operacyjne	43 384,30	9 704,88
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	43 384,30	9 704,88
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	303 375,35	219 333,89
G	Przychody finansowe	126 671,83	137 607,98
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	52 061,52	137 607,98
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	74 610,31	0,00
H	Koszty finansowe	169 661,63	180 239,18
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	169 661,63	180 239,18

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	260 385,55	176 702,69
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	260 385,55	176 702,69
J	Podatek dochodowy	68 860,00	44 061,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	191 525,55	132 641,69
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	191 525,55	132 641,69

Członek Zarządu
S.M. "Jutrzenka" w Koszalinie

Krzysztof Chmura

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr Elżbieta Janowska

Prezes Zarządu

mgr inż. Waldemar Grzybowski

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	362 421,89			231 900,16		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00			0,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00			0,00		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	362 421,89			231 900,00		
K.	Podatek dochodowy	68 860,00			44 061,00		

DODATKOWE INFORMACJE I WYJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego za rok 2024

I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zawierają załączone tabele.
2. Kwota dokonanych odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych – nie występuje.
3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych – nie występuje.
4. Wielkość gruntów użytkowanych wieczystość i własność :

	Stan na 01.01.2024r.	Zmniejszenia m²	Zwiększenia m²	Stan na 31.12.2024 r.
1.	2.	3.	4.	5.
Powierzchnia w ha	13,812	-	-	13,812
Wartość	1.595.788,83	-	-	1.595.788,83

5. Punkt 5 nie występuje.
(nie używamy środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy czy leasingu).
6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw
- nie występuje.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności – nie występuje.
8. Dane o strukturze wartości kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej substytuowanych akcji – nie występuje.
9. Zmiany kapitału własnego.

Funduszami podstawowymi w Spółdzielni są fundusze : udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, wkładów zaliczkowych.

Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w Statucie.

Stan funduszu na początek roku wynosił	189.289,99 zł
Zwiększenia w ciągu roku	-
Zmniejszenia w ciągu roku	6.304,25 zł
Stan funduszu na koniec roku 2024	182.985,74 zł

Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z wpłat członków nabywających mieszkanie na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

Stan funduszu na początek roku wynosił	3.228.585,73 zł
Zwiększenia w ciągu roku	- 0 -
Zmniejszenia w ciągu roku	949.428,67 zł
Stan funduszu na koniec roku 2024	2.279.157,06 zł

Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z wpłat członków nabywających mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

Stan funduszu na początek roku wynosił	35.684.574,43 zł
Zwiększenia w ciągu roku	1.178.680,15 zł
Zmniejszenia w ciągu roku	5.942.089,89 zł
Stan funduszu na koniec roku 2024	30.921.164,69 zł

Konto „umorzenie zasobów mieszkaniowych” wykazuje saldo – 26.685.679,88 zł i pomniejsza wartość wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

Fundusze zapasowe i rezerwowe

- fundusz zasobowy
- fundusz aktualizacji wyceny środków trwałych :

	Stan na 01.01.2024 r.	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan na 31.12.2024 r.
1.	2.	3.	4.	5.
fundusz zasobów mieszkaniowych	5.259.417,03	104.901,60	194.426,71	5.348.942,14
fundusz aktualizacji wyceny środków trwałych	13.563.763,26	-	-	13.563.763,26

Fundusze specjalne :

- fundusz remontowy - 4.589.347,96 zł
- na koncie funduszu remontowego prezentowany jest kredyt na remonty nieruchomości (dotyczy to nieruchomości, na rzecz których został taki kredyt zaciągnięty), oraz remonty sfinansowane powyżej zgromadzonych środków
- fundusz świadczeń socjalnych + 2.757,74 zł

10. Propozycja podziału zysku.

Zysk z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie występuje.

Zysk z działalności gospodarczej stanowi kwotę – 191.525,55 zł, którą przeznaczamy do podziału przez Walne Zgromadzenie (na pokrycie kosztów eksploatacji lokali zajmowanych przez Członków Spółdzielni).

11. Stan rezerw na koniec roku nie występuje.

12. Podział zobowiązań według pozycji bilansu :

- a) - zobowiązania długoterminowe są to kredyty zaciągnięte na realizację inwestycji i remontów, których termin spłaty jest dłuższy niż 12 miesięcy.

Stan zobowiązań długoterminowych na początek roku 3.874.304,12 zł
Stan zobowiązań długoterminowych na koniec roku 2024 7.170.862,51 zł
(z tego 2.081.597,06 zł. prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek).

- zobowiązania długoterminowe na 31.12.2024 r. to : kredyt na remonty budynków
– stan na 31.12.2024 r. – 5.329.847,07 zł. oraz kredyt na inwestycję budowlaną
– stan na 31.12.2024 r. – 1.841.015,44 zł.

Stan kredytów przeznaczonych na remonty zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Cel kredytu	Termin spłaty kredytu	Stan kredytu na 31.12.2024r.
1.	2.	3.	4.
1.	Na termomodernizację Bobolice (Szkolna)	20.07.2032 r.	262.075,30
2.	Na termomodernizację Bobolice (Łazienkowa)	20.07.2032 r.	158.214,69
3.	Na termomodernizację Bobolice (Matejki)	20.07.2032 r.	94.568,26
4.	Na termomodernizację Bobolice (Plac Zwycięstwa)	20.07.2032 r.	291.974,60
5.	Na termomodernizację Biały Bór (Norwida)	01.07.2036 r.	276.860,09
6.	Na termomodernizację Koszalin (Chełmońskiego 6)	20.06.2027 r.	35.219,11
7.	Na termomodernizację Koszalin (Grottgera 3)	15.03.2031 r.	344.868,30
8.	Na termomodernizację Koszalin (Szeroka)	20.01.2027 r.	149.122,88
9.	Zmiana źródła ciepła Polanów (Młyńska)	29.08.2039	3.716.943,84
			5.329.847,07

- b) zobowiązanie krótkoterminowe w okresie spłaty do 1 roku dotyczą bieżących zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, wynagrodzeń, ubezpieczeń społecznych oraz rozliczeń z pozostałych tytułów.

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki – zobowiązania warunkowe ani poręczenia w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

14. Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan konta na	
		Początek roku	Koniec roku
1.	2.	3.	4.
1.	Czynne rozliczenia międzyokresowe wynik „647”	62.888,60	130.963,23
2.	Bierne rozliczenia międzyokresowe	1.469,26	1.126,83
3.	Czynne rozliczenia międzyokresowe „c.o.”	1.688.304,41	1.813.019,56
4.	Przychody przyszłych okresów (PGK)	76.200,00 zł	50.800,00 zł

Czynne rozliczenia międzyokresowe dotyczy rzeczywistych różnic między kosztami i dochodami z działalności statutowej Spółdzielni dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynik z działalności gospodarczej (dochody z najmu lokali użytkowych, dochody z reklam i z zarządzania wspólnotami) pomniejszone o podatek dochodowy oraz przychody z nieruchomości zapisywane są jako zysk do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują także wynik dotyczący centralnego ogrzewania do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Bierne rozliczenia dotyczą umowy z MEC na finansowanie wymiennikowi przy ul. Moniuszki w Koszalinie. Przychody przyszłych okresów to należności z PGK (zbycie udziałów).

Przychody opodatkowane.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	2.	3.	4.
Lokale użytkowe w najmie	439.666,69	262.858,35	176.808,34
Przychody z reklam	34.905,00	-	34.905,00
Administracja zlecona	224.372,10	188.624,52	35.747,58
Odsetki od lokali	78.330,65	-	78.330,65
Inne (koszty i przychody oper. i finansowe)	96.399,75	59.769,43	36.630,32
c.o lokale użytkowe	129.073,65	129.073,65	-
	1.002.747,84	640.325,95	362.421,89

Wynik z działalności do opodatkowania	362.421,89 zł
Podatek dochodowy 19%	~ 68.860,00 zł
Wynik po opodatkowaniu	293.561,89 zł
z tego przychody z nieruchomości	102.036,34 zł
Wynik do podziału na W.Z.	191.525,55 zł

15. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni :

Kredyt na budowę budynku przy ul. Grottgera 3A, 3B (hipoteka).

Kredyty na remonty nieruchomości zabezpieczone są funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości (których dotyczy remont). Dodatkowym zobowiązaniem są weksle.

16. Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych przez Spółdzielnię gwarancji i poręczeń – nie występują.

II. Uzupełniające dane o przychodach i kosztach oraz wyniku finansowym.

1. Struktura rzeczowa (według rodzajów działalności)

Lp.	Wyszczególnienie	Struktura przychodów ze sprzedaży w zł			
		za bieżący rok obrotowy		za poprzedni rok obrotowy	
		kwota	%	kwota	%
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tego : - opłaty z tyt. eksploatacji - opłaty za c.o., c.w Razem	8.936.526,92 4.579.460,67 13.515.987,59	61,00 31,26 92,26	8.035.819,55 5.029.823,87 13.065.643,42	57,15 35,77 92,92
2.	Przychody pozostałe przychodów : - operacyjnych i finan.	130.717,90	0,90	188.983,76	1,34
3.	Przychody z działalności gospodarczej : - lokale użytkowe - administracja zlecona, - reklamy - inne Razem	568,740,34 224.372,10 34.905,00 174.730,40 1.002.747,84	3,88 1,53 0,24 1,19 6,84	477.631,19 243.302,64 33.600,04 52.543,72 807.077,59	3,40 1,73 0,24 0,37 5,74
	Ogółem	14.649.453,33	100	14.061.704,77	100

2. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne - nie występują.
3. Odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występują.
4. Działalność zaniechana w roku obrotowym nie występuje.
5. Podatek dochodowy występuje.

Opodatkowaniu podlega wynik na działalności gospodarczej (wynajem lokali, dochody z reklam, z administracji zleconej oraz pozostałe przychody z działalności gospodarczej).

6. Informacje o kosztach w układzie rodzajowym.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie rodzajowym.

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	kwota	wskaźnik	kwota	wskaźnik
1.	2.	3.	4.	5.
a) zużycie materiałów i energii	4.872.880,95	33,89	5.230.509,64	38,84
b) usługi obce	2.911.802,26	20,25	2.693.131,12	20,00
c) podatki i opłaty	1.438.363,16	10,00	1.464.298,72	10,87
d) wynagrodzenia	1.775.076,29	12,35	1.587.161,98	11,78
e) świadczenia na rzecz pracowników	351.618,89	2,45	306.041,05	2,27
f) amortyzacja	787,00	0,01	1.117,00	0,01
g) pozostałe koszty (z fund. remont.)	3.026.209,62	21,05	2.185.488,03	16,23
Ogółem koszty rodzajowe	14.376.738,17	100	13.467.747,54	100

Inne koszty (poza rodzajowymi) – 2024 r. :

Koszty finansowe i operacyjne	180.290,86 zł
Koszty sądowe i komornicze	<u>32.755,07 zł</u>
	213.045,93 zł

7. Koszty wytworzenia inwestycji rozpoczętych i środków trwałych ustala się według poniesionych nakładów na ich wytworzenie.
W roku 2024 nakłady nie wystąpiły.
8. Straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

9. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Przychody Spółdzielni ogółem	14.649.453,33 zł
Koszty Spółdzielni ogółem	14.589.784,10 zł
Wynik ogółem za 2024 r. (bez rozliczeń międzyokresowych)	+ 59.669,23 zł
Wynik GZM za 2024 r.	- 302.752,66 zł
Dochody z pozostałej działalności	+ 362.421,89 zł
Razem wynik za 2024 r. (brutto)	+ 59.669,23 zł
Podatek dochodowy (CIT)	- 68.860,00 zł
Ogółem wynik 2024 r.	- 9.190,77 zł
Wynik GZM na 31.12.2023 r.(po zaksięgowaniu zysku)	+ 69.753,09 zł
Wynik ogółem na 31.12.2024 r. (po uwzględnieniu zysku – z 2024 r.)	+ 60.562,32 zł

10. Struktura środków pieniężnych.

- kasa	-	888,00 zł
- rachunki bankowe	-	814.654,05 zł
- rachunki lokat	-	<u>2.500.000,00 zł</u>
Razem środki pieniężne na 31.12.2024 r.		3.315.542,05 zł

III. Spółdzielnia nie sporządza sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

IV. Informacje o :

1. Wspólnych przedsięwzięciach nie występują.
2. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych	
		2023 r.	2024 r.
1.	2.	3.	4.
1.	Pracownicy umysłowi	13,00	12,00
2.	Gospodarze domów	5,00	5,00
3.	Konserwatorzy	-	-
4.	Osoby korzystające z urlopów wychowawczych	-	-
Razem		18,00	17,00

3. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwoty korekty – nie występują.
4. Informacja o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie występuje.
5. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Informacja dodatkowa jest integralną częścią sprawozdania finansowego za 2024 r.

Zarząd : **PREZBS ZARZĄDU**

mgr inż. Waldemar Grzybowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Elżbieta Jankowska

CZEONEK ZARZĄDU
S.M. "Jutrzenka" w Koszalinie

Krzyszyna Chmura

Koszalin, 21.03.2025 r.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 11/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności Spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie mgr inż. Waldemarowi Grzybowskiemu za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało : Członków W.Z.

Przeciw uchwale głosowało : Członków W.Z.

Wstrzymało się od głosowania : Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

PROJEKT

UCHWAŁA NR 12/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE**

odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I

w sprawie : udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności Spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi udziela się absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie mgr Elżbiecie Jankowskiej za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :	 Członków W.Z.
Przeciw uchwale głosowało :	 Członków W.Z.
Wstrzymało się od głosowania :	 Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

PROJEKT

UCHWAŁA NR 13/2025

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W KOSZALINIE
odbytego w dniu 02 czerwca 2025 r. – część I**

w sprawie : udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie za 2024 r.

Na podstawie art. 38 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz § 103 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie uchwala, co następuje :

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności Spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie Krystynie Chmura za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało :	 Członków W.Z.
Przeciw uchwale głosowało :	 Członków W.Z.
Wstrzymało się od głosowania :	 Członków W.Z.

.....
SEKRETARZ CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA

.....
PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI I
WALNEGO ZGROMADZENIA