



## SZANOWNI PAŃSTWO MIESZKAŃCY PSM „KOLEJARZ”

Tradycyjnie, jak każdego roku wiosną, przyszedł czas podsumowania działalności naszej Spółdzielni za miniony 2017 rok. Podsumowania i oceny dokona uprawnione do tego **Walne Zgromadzenie Członków** będące najwyższym organem Spółdzielni. W warunkach naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie odbywać się będzie w częściach ustalonych przez Radę Nadzorczą, odpowiadających terytorialnie podziałowi na osiedla, z przyłączeniem do osiedla „Łąkowa” budynku przy ulicy Rowerowej 13. Walne Zgromadzenie w częściach odbędzie się **w dniach 6, 7, 11, 12, i 14 czerwca 2018 r.** Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są członkowie Spółdzielni, którzy w odpowiednim czasie otrzymali zawiadomienie z datą, porządkiem i miejscem obrad tej części Walnego, do udziału w której są uprawnieni.

Informator wydawany już po raz dwunasty ma za zadanie przekazanie mieszkańcom informacji dotyczących działalności Spółdzielni w 2017 roku. Zamieszczamy w nim między innymi fragmenty obowiązującego regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, harmonogram zebrań poszczególnych jego części, sprawozdanie Rady Nadzorczej, skróconą wersję sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności w 2017 roku, bilans Spółdzielni za 2017 rok, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie Biegłego Rewidenta, a także ocenę Spółdzielni zawartą w piśmie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Wzorem lat poprzednich do informatora dołączone zostały w formie wkładek sprawozdania Kierowników Administracji Osiedli, odpowiednio do miejsca odbywanego zebrania.

W siedzibie Zarządu i w siedzibach Administracji Osiedli wyłożone zostały do wglądu członków projekty uchwał objętych porządkiem obrad wraz z załącznikami, z wyjątkiem sprawozdania finansowego Spółdzielni wyłożonego wyłącznie w biurze Zarządu.

Uzyskane wyniki ekonomiczne za 2017 rok przedstawione w bilansie Spółdzielni i w sprawozdaniu Zarządu wskazują na dobrą sytuację finansową Spółdzielni. Potwierdził to w swoim sprawozdaniu badający bilans niezależny Biegły Rewident. Do podziału przez Walne

Zgromadzenie została wypracowana w 2017 roku nadwyżka bilansowa w kwocie 991 449,40 zł. Propozycje Zarządu i Rady co do sposobu jej podziału przedstawione zostały w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

W 2017 r. przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie obowiązkowa lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni w latach 2014-2016.

Wyniki lustracji potwierdzają, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z niestwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni Związek nie sformułował żadnych wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

W biuletynie zamieszczamy projekt tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni. Proponowane zmiany wynikają z faktu, iż w dniu 9 września ubiegłego roku weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Nowelizacja przepisów spowodowała konieczność dostosowania obowiązującego Statutu oraz regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej do zapisów ustawy.

Największy zakres zmian dotyczy spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni. Osoby niebędące wcześniej członkami Spółdzielni posiadające prawo do spółdzielczego prawa do lokalu stały się z mocy ustawy jej członkami. Od momentu wejścia w życie ustawy członkowie nie mają obowiązku wnoszenia z tego tytułu żadnych opłat, tj. wpisowego i zadeklarowanych udziałów. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu, które chcą zostać członkami Spółdzielni muszą złożyć stosowną deklarację.

Uległy także zmianie zasady uczestnictwa członków w obradach Walnego Zgromadzenia. Obecnie członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu nie tylko osobiście, ale także przez wyznaczonego pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Przykładowy wzór pełnomocnictwa drukujemy w dalszej części informatora.

Zachęcamy do zapoznania się z opublikowanym

projektem Statutu. Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż projekt ten oraz projekty Regulaminu Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

W ostatniej części biuletynu przekazujemy Państwu informację dotyczącą usługi sprzątnięcia klatek schodowych, a także apel w sprawie opłat wnoszonych za pośrednictwem Poczty.

Mamy nadzieję, że tak szerokie udostępnienie istotnych materiałów dotyczących działalności Spółdzielni umożliwi członkom wnikliwie ich przeanalizowanie, a tym samym merytoryczne przygotowanie się do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

### **Szanowni Państwo!**

Jak widać z krótkiego wstępu do biuletynu, miniony rok był rokiem wielu ważnych wydarzeń i decyzji istotnych dla działalności Spółdzielni. Jako Zarząd staraliśmy się przy współpracy z Radą Nadzorcą i Radami Osiedli dbać

o rozwój Spółdzielni, jej kondycję finansową i jak najlepszy komfort zamieszkiwania w jej zasobach.

Za dobrą i konstruktywną współpracę, za pomoc w rozwiązywaniu wielu problemów, Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowania członkom organów samorządowych Spółdzielni. Dziękujemy również wszystkim członkom i mieszkańcom, którzy wykazują troskę o nasze wspólne mienie.

Zapraszamy serdecznie wszystkie uprawnione osoby do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

*Z poważaniem*

*Zarząd PSM „Kolejarz”*

*Ryszard Petkowicz*

*Witold Pawłowski*

*Marianna Markiewicz*

## **HARMONOGRAM ZEBRAŃ**

### **WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH, czerwiec 2018 r.**

<b>06.06.2018 r.</b> <b>o godz. 16<sup>30</sup></b>	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Łąkowa” i bud. Rowerowa 13	<b>Szkoła Podstawowa Nr 30</b> <b>ul. Nałkowskich 110</b>
<b>07.06.2018 r.</b> <b>o godz. 16<sup>30</sup></b>	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Pogodna”	<b>Szkoła Podstawowa Nr 33</b> <b>(Gimnazjum Nr 14)</b> <b>ul. Pogodna 19</b>
<b>11.06.2018 r.</b> <b>o godz. 16<sup>30</sup></b>	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Bronowice III – Maki”	<b>Dzielnicowy Dom Kultury</b> <b>ul. Olchowa 8</b>
<b>12.06.2018 r.</b> <b>o godz. 16<sup>30</sup></b>	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego	<b>Szkoła Podstawowa Nr 40</b> <b>ul. Róży Wiatrów 9</b>
<b>14.06.2018 r.</b> <b>o godz. 16<sup>30</sup></b>	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Kalinowszczyzna”	<b>Gimnazjum Nr 2</b> <b>ul. Lwowska 11</b>

## **REGULAMIN**

### **OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE**

(fragmenty: § 1- § 10 oraz § 14 -§ 17)

#### **§ 1**

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie art. 8<sup>3</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr 4 z 2001 r. z późn. zmianami.) ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Nr 5 i Nr 133 z 1995 r. z późn. zmianami), Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Ponieważ liczba członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” prze-

kroczyła 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.

#### **§ 2**

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia powinien wskazać prawo, z którego

wywodzi uprawnienia do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W razie nie wskazania tego prawa, przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd.

4. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członek nie mający zdolności do czynności prawnych lub członek z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 3

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 m-cy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogółu członków wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Zebrania.

### § 4

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebranie wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.
5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynek pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali przez komisje powołane przez Zarząd Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach listem poleconym.

### § 5

1. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny, czytelny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie



- Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
  5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
  6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie Spółdzielni.
  7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
  8. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
  9. Warunek, o którym mowa w ust.8 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
  10. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
  11. Większość kwalifikowana wymagana jest:
    - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
    - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
    - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
    - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
  12. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
  13. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana większość ogólnej liczby oddanych głosów.
  14. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
  15. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
  16. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.
- ### § 6
1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
  2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest spośród członków odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
  3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków osób prawnych uprawnione do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.
  4. Po przeprowadzeniu wyboru Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.
  5. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
  6. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
  7. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
  8. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi to do :
    - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
    - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
  9. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
    - 1) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, w składzie minimum 3 osoby.  
Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- 2) Komisję Wnioskową w składzie minimum 3 osoby.  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i skierowanie ich do realizacji przez poszczególne organy Spółdzielni.
- 3) Komisja Wyborcza w składzie minimum 3 osoby.  
Do zadań Komisji Wyborczej należy:
- a) zapoznanie zebranych z listami kandydatów sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń oraz z listami osób zgłaszanych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w Statucie Spółdzielni
  - b) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad
  - c) przygotowanie kart do głosowania
  - d) rozdanie członkom kart do głosowania
  - e) przeprowadzenie głosowania i przekazanie kart do Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej
10. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
11. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie Komisji.
12. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
13. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 7**

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona

należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania, a następnie dyskutantom wg kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
7. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
10. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy,
  - f) innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
12. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

### **§ 8**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałami przewodniczący informuje ze-

branych o poprawkach do projektu uchwał przez członków Spółdzielni. Poprawki poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### **§ 9**

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy pomocy mandatów wydawanych członkom przy podpisywaniu listy obecności.
3. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „Kto jest za uchwałą”, a następnie: „Kto jest przeciwko uchwale”.
4. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
5. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

#### **§ 10**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokółów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.
9. Protokół z obrad kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 14**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

#### **§ 15**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

#### **§ 16**

Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie rozstrzygają poszczególne części Walnego Zgromadzenia. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 17**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 26.06.2010 r. (Uchwała Nr 12 Zebrania Przedstawicieli Członków).

# SPRAWOZDANIE

## RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2017 roku.

Skład osobowy Rady i jej struktura organizacyjna przedstawia się następująco:

### Prezydium Rady

- 1. Andrzej Zięba** - Przewodniczący
- 2. Wiesław Lejkowski** - Z-ca Przewodniczącego
- 3. Anna Berus** - Sekretarz

oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

Skład Komisji:

### Komisja Rewizyjna

1. Jan Pastucha - Przewodniczący
2. Zofia Mazuś - Z-ca Przewodniczącego
3. Anna Barczyńska - Członek
4. Marta Bartkowiak - Członek
5. Jolanta Smalej - Członek

### Komisja Samorządowo - Organizacyjna

1. Halina Rój - Przewodnicząca
2. Renata Janowska - Z - ca Przewodniczącej
3. Wiesław Iskra - Członek
4. Piotr Małek - Członek
5. Iwona Rydz - Członek

### Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Ryszard Bobel - Przewodniczący
2. Jan Murlak - Z - ca Przewodniczącego
3. Robert Adach - Członek
4. Witold Gospodarek - Członek
5. Jan Palak - Członek

### Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Barbara Buraczyńska - Przewodnicząca
2. Leszek Lewandowski - Z - ca Przewodniczącej
3. Hanna Burdon - Członek

W minionym roku Rada Nadzorcza odbyła 9 posiedzeń plenarnych. Dwukrotnie odbyły się posiedzenia Prezydium Rady. Komisje problemowe odbyły łącznie 16 spotkań. W posiedzeniach Rady uczestniczyli także członkowie Zarządu Spółdzielni oraz w miarę potrzeby kierownicy jednostek organizacyjnych. Przewodniczący Rad Osiedli im. L. Kruczkowskiego oraz „Bronowice III-Maki” niebędący równocześnie członkami Rady Nadzorczej, na jej plenarne posiedzenia byli każdorazowo zapraszani.

W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez

Zarząd, organy samorządowe oraz członków. Komisje problemowe przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji badały i analizowały problemy podnoszone w korespondencji.

W roku sprawozdawczym zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 31 uchwał.

Uchwały te dotyczyły głównie tematów cyklicznie powtarzających się każdego roku, takich jak:

- przyjęcia sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2016 rok oraz za I półrocze 2017 roku;
  - zatwierdzenie planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2017 rok;
  - zatwierdzenie założeń do planu gospodarczego, a następnie planu gospodarczego Spółdzielni i planów na poszczególne nieruchomości na 2018 rok;
  - zatwierdzenie stawek opłat eksploatacyjnych na 2018 rok;
  - podziału na części Walnego Zgromadzenia i ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części;
  - wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za 2017-2018 rok;
  - analizy stanu zatrudnienia w Spółdzielni i zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2018 rok.
- Oprócz wymienionych wyżej, Rada Nadzorcza podjęła w minionym roku uchwały w sprawach:
- ustalenia i zatwierdzenia ceny zbycia działek, na podstawie Uchwały Nr 13 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 18.06.2004 r. o powierzchniach: 51 m<sup>2</sup>, 68 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, 33 m<sup>2</sup> położonych w os. „Bronowice-III Maki”;
  - zgłoszenia propozycji kandydatów na delegatów na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP;
  - obniżenia stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynku przy ul. Rowerowej 13;
  - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2016 roku;
  - wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację budynku przy ul. Medalionów 16 w osiedlu „Łąkowa” w ramach oznaczonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - powołania Komisji ds. opracowania zmian w Statucie Spółdzielni.

Częste zmiany przepisów prawa powodują konieczność systematycznej weryfikacji obowiązujących w Spółdzielni regulaminów. Po wcześniejszej analizie stanu prawnego



oraz realnych potrzeb Spółdzielni i jej mieszkańców wprowadzono niezbędne zmiany do następujących regulaminów:

- rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach PSM „Kolejarz” w Lublinie;
- wynagradzania i premiowania członków Zarządu PSM „Kolejarz”;
- rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.

Rada rozpatrywała także wnioski i podjęła uchwały w sprawach członkowskich.

W 2017 roku w sprawach członkowskich podjęto łącznie 7 uchwał w sprawie wykreślenia z rejestru członków osób, które utraciły prawo do lokalu poprzez zbycie lub w wyniku orzeczenia sądowego i nie złożyły pisemnej rezygnacji z członkostwa.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu. Nieznaczne rozbieżności, jakie wystąpiły w analizie wykonania zadań Rada Nadzorcza uznała za uzasadnione.

Rada Nadzorcza każdorazowo zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej. Na podstawie przedstawionych analiz i przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady, jak również bieżące monitorowanie realizacji planowanych zadań Spółdzielni przez Radę Osiedli można stwierdzić, że założenia planowe były respektowane.

Rada Nadzorcza analizowała stan zatrudnienia w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo - Organizacyjnej dotyczącej biura Zarządu i Spółdzielni jako całości, Rada Nadzorcza postanowiła zatwierdzić strukturę organizacyjną na 2018 rok. Stan zatrudnienia pozostaje na niezmiennym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego i zabezpiecza prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza w grudniu 2017 r. powołała Komisję Statutową, której zadaniem jest opracowanie stosownych zmian w Statucie Spółdzielni.

W minionym roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 13 pism,

z czego 3 do wiadomości Rady.

Poruszane w korespondencji kwestie dotyczyły następujących spraw:

- niedogodności związanych z częstymi awariami jednego dźwigu osobowego w osiedlu „Bronowice-III Maki”;
- braku zgody na podwyżkę funduszu remontowego w jednym budynku w osiedlu Pogodna;
- problemów remontowych i poprawienia estetyki w osiedlu Pogodna;
- demontażu podzielników kosztów ogrzewania i rozliczania budynku z kosztów ciepła ryczałtem w 2 budynkach w osiedlu Pogodna;
- przeprowadzenia analizy rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz zmiany stosowanych przy rozliczeniach kosztów ciepła współczynników korygujących.

Do Rady Nadzorczej wpłynęły także pisma:

- Związków Zawodowych zwracające uwagę na niskie wynagrodzenia pracowników Spółdzielni;
- Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w sprawie Ogólnopolskiego protestu członków spółdzielni mieszkaniowych przeciwko anty – spółdzielczemu projektowi ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze autorstwa KUKIZ 15.

Wszystkie pisma przed ich końcowym rozpatrzeniem przez Radę, były wcześniej rozpatrywane przez odpowiednie komisje problemowe, które wnikliwie analizowały problem, a w razie konieczności dokonywały wizji lokalnej w mieszkaniach lub osiedlach.

Rada Nadzorcza brała aktywny udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało na przełomie maja - czerwca minionego roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2016 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała i zgłaszała swoje uwagi do propozycji podziału nadwyżki bilansowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu. Ocena ta przedstawiona była przez przedstawicieli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Podsumowując pracę Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie odpowiedzialnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali powierzoną im funkcję. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 93%.

W okresie od dnia 16.10.2017 r. do dnia 15.12.2017 r. przeprowadzona została obligatoryjnie lustracja pełna Spółdzielni obejmująca 3 lata tj. 2014-2016 r. Szczegółowemu i wnikliwemu sprawdzeniu podlegał całokształt działalności Spółdzielni. Członkowie Rady brali czynny udział w przebiegu lustracji i przeglądzie stanu technicznego wybranych przez Lustratora zasobów Spółdzielni.



Z oceny sformułowanej w piśmie polustracyjnym oraz z informacji przedstawionej przez Lustratorów na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.12.2017 roku wynika, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z niestwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie sformułował wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

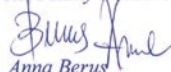
Na podstawie przeprowadzonych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, w oparciu o opinię Biegłego Rewidenta, a także mając na względzie ocenę zawartą w protokole z lustracji, Rada Nadzorcza czuje się w pełni

upoważniona do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków wniosku o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2017 rok.

Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania Zarządowi, członkom Rad Osiedli, działaczom Rad Dzielnic oraz wszystkim zaangażowanym mieszkańcom Spółdzielni za wkład włożony w jej działanie, licząc jednocześnie na dalszą owocną współpracę.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym w dniu 19 kwietnia 2018 r. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 7/2018).

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Anna Berus

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Andrzej Zięba

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU ( SKRÓCONE)**

### **I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.**

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2017 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

---

**inż. Ryszard Petkowicz** – Prezes Zarządu

---

**mgr inż. Witold Pawłowski** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno – Technicznych

---

**Marianna Markiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno – Finansowych

W roku ubiegłym odbyło się 46 posiedzeń Zarządu, w tym 10 w sprawach członkowskich, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedli. Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 5 częściach w dniach od 31 maja 2017 r. do 12 czerwca 2017 r.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w 5 osiedlach:

---

Osiedle **„Bronowice III - Maki”**

---

Osiedle **„Kalinowszczyzna”**

---

Osiedle **im. L. Kruczkowskiego**

---

Osiedle **„Łąkowa”**

---

Osiedle **„Pogodna”**

Poza wymienionymi osiedlami znajdują się budynki: Rowerowa 13 oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Na koniec 2017 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7167** mieszkań, **134** lokali użytkowych i **521** garaży.

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. wynosiła ogółem **7 229**.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2017 r. w etatach wynosiło 138,42.

### **II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.**

W ramach tej działalności załatwiane były sprawy związane z nabywaniem i zbywaniem lokali, dziedziczeniem, spadkobraniami, darowiznami, zamianami itp. W związku z dokonywanymi zmianami tytułów prawnych do lokali, w okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 08.09.2017 r., tj. do dnia wejścia w życie znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd przyjął w poczet członków Spółdzielni **11 osób**, w tym:

- 5 - z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (1 - w drodze spadkobrania , 1 - darowizny, 2 - kupna, 1- podziału majątku);
- 1 - z tytułu nabycia prawa odrębnej własności lokalu w drodze spadkobrania;

- 5- z tytułu ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu.

Od dnia 09.09.2017 r. z mocy prawa członkostwo w Spółdzielni nabyły **1792** osoby (dot. współmałżonków, którzy wspólnie posiadali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osób które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu bądź lokalu użytkowego i dotychczas nie posiadali członkostwa w Spółdzielni, współmałżonków, którym prawo do lokalu przysługiwało wspólnie oraz osób, które nabyły udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu a także **22** osoby, które nabyły lub posiadały prawo odrębnej własności lokalu. Łącznie w roku 2017 członkami Spółdzielni zostało **1825** osób.

Z rejestru członków Spółdzielni skreślono **392 osoby**, w tym:

- 113 - na skutek zgonu,
- 79 - w związku ze sprzedażą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu,
- 41 - z tytułu darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu,
- 5 - z tytułu umowy dożywocia,
- 4 - z tytułu działu spadku,
- 3 - na skutek licytacji,
- 2 - z tytułu podziału majątku,
- 2 - w związku z rezygnacją przez członków oczekujących,
- 1 - z tytułu przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni,
- 59 - z tytułu ustania członkostwa z mocy prawa tzw. członków przyjętych do Spółdzielni na zasadach organizacyjnych,
- 69 - z tytułu ustania członkostwa z mocy prawa członków oczekujących,
- 14 - z tytułu wykreślenia decyzją Rady Nadzorczej, którzy po zbyciu lokalu nie złożyli pisemnej rezygnacji z członkostwa.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2017 roku przedstawia poniższa tabela:

**TABELA NR 1**

<b>Osiedle</b>	<i>Prawo odrębnej własności</i>	<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</i>	<i>Umowy najmu</i>	<i>Razem</i>
<b>Kalinowszczyzna</b>	1146	921	26	15	2108
<b>Bronowice III - Maki</b>	1190	732	105	3	2030
<b>im. L. Kruczkowskiego</b>	1017	651	20	7	1695
<b>Pogodna</b>	823	228	19	10	1080
<b>Łąkowa</b>	77	150	0	0	227
<b>Rowerowa</b>	8	1	0	18	27
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>4261</b>	<b>2683</b>	<b>170</b>	<b>53</b>	<b>7167</b>

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

**TABELA NR 2**

<b>Osiedle</b>	Garaże			Razem garaże	Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Umowy najmu		Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
<b>Kalinowszczyzna</b>	93	117	-	210	-	2	30	32
<b>Bronowice - Maki</b>	17	31	37	85	2	1	42	45
<b>Kruczkowskiego</b>	77	5	-	82	2	4	32	38
<b>Pogodna</b>	47	92	-	139	8	2	5	15
<b>Łąkowa</b>	-	-	-	-	1	1	-	2
<b>Rowerowa</b>	3	-	2	5	1	-	1	2
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>237</b>	<b>245</b>	<b>39</b>	<b>521</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>110</b>	<b>134</b>

W ramach działalności członkowsko - mieszkaniowej przygotowano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokalu oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia umów cywilnoprawnych. Możliwość swobodnego dysponowania lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny ruch tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko-mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób niebędących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali. Na przestrzeni roku 2017 przyjęto 459 umów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży lokalu, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku.

W minionym roku odbyło się 10 przetargów, z czego 5 na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, 1 na zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 4 na ustanowienie, przeniesienie prawa odrębnej własności i sprzedaż na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia. Lokale do przetargu pochodziły z tzw. odzysku, 7 lokali pochodziło z realizacji wyroków sądowych nakazujących eksmisję, 2 z rezygnacji z posiadanego prawa do lokalu, 1 z adaptacji lokali użytkowych.

Ogłoszenia o przetargach zamieszczone były w prasie lokalnej i krajowej, na stronie internetowej Spółdzielni, na stronie internetowej OLX, w administracjach osiedli poprzez wywieszenie na tablicach informacyjnych w budynkach mieszkalnych osiedli, w budynku Zarządu Spółdzielni.

W oparciu o dane dotyczące stanu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych prowadzono korespondencję z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu i uregulowania zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych. Kontynuowano prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków do sądu o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Na bieżąco prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Efektem tych działań było uzyskanie przez Spółdzielnię 9 postanowień sądu o nabyciu praw do spadku.

Wysłano 135 pism do osób posiadających udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w celu wskazania osoby na członka Spółdzielni, z czego 63 osoby dopełniły wymagane formalności. Wystosowano 157 pism do osób posiadających nieuregulowany stan prawny lokalu, z czego 99 osób zgłosiło się do Spółdzielni z postanowieniem sądu o nabyciu praw do spadku lub notarialnym poświadczeniem dziedziczenia.

W związku z przekazanymi do realizacji wyrokami współpracowano z Wydziałem Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin. W minionym roku Urząd Miasta wskazał 2 lokale socjalne. Do lokali socjalnych przeprowadziły się 2 rodziny. Ponadto 1 rodzina nie czekając na wskazanie lokalu socjalnego dobrowolnie przekazała lokal do dyspozycji Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia nie posiada do realizacji wyroków sądowych nakazujących eksmisję z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego. Do realizacji pozostało 9 wyroków eksmisyjnych bez uprawnień do lokalu socjalnego. W roku 2017 zrealizowany został jeden wyrok poprzez umieszczenie osoby zajmującej lokal w Domu Pomocy Społecznej.

Podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw związanych z tytułami prawnymi do lokali na temat sposobu załatwiania różnorodnych formalności mieszkaniowych.

### III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA.

W 2017 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112 mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz jednym budynkiem będącym wspólnotą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i administracji osiedli było utrzymanie budynków i osiedlowej infrastruktury w należyтым stanie technicznym, poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania i korzystania z urządzeń budynkowych i osiedlowych, a także dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia.

Istotne znaczenie w kontekście realizacji tych zadań gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wiek budynków.

Na dzień 31.12.2017 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

**TABELA NR 3**

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji						
			21 do 25	26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	powyżej 50
1	Kalinowszczyzna	34					3	21	10
2	Bronowice III-Maki	32	4		2	1	15	4	6
3	Kruczkowskiego	23				1	12	9	1
4	Pogodna	19		2	16	1			
5	Łąkowa	2	2						
6	ul. Rowerowa 13	1						1	
7	ul. Herberta 22	1					1		
<b>Razem:</b>		<b>112</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>31</b>	<b>35</b>	<b>17</b>
<b>Struktura procentowa</b>		<b>100%</b>	<b>5,36%</b>	<b>1,79%</b>	<b>16,07%</b>	<b>2,68%</b>	<b>27,68%</b>	<b>31,25%</b>	<b>15,17%</b>

Jak wynika z tabeli, najwięcej budynków ma ponad 40 lat.

Nieuchronne starzenie się zasobów, a co za tym idzie konieczność zapobiegania ich degradacji jak również konieczność wprowadzania wyższych standardów w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych, a także w zakresie estetyki budynków i osiedli – to okoliczności determinujące działalność remontowo-konserwacyjną. 11



Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2017 roku przedstawia tabela nr 4.

**TABELA NR 4**

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Razem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III- Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	szt	78	35		21	22	
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt.	24	6	3	15		
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych	m <sup>2</sup>	3	3				
4	Montaż nawietrzaków okiennych	szt	22	17		5		
5	Docieplenie ścian zewnętrznych	m <sup>2</sup>	10268	120	4247	0		5901
6	Docieplenie podłóg mieszkań na parterze	m <sup>2</sup>	1019	220			799	
7	Malowanie elewacji	m <sup>2</sup>	2420	484		1027	261	648
8	Remont dachów	m <sup>2</sup>	423	38	46			339
9	Wymiana obróbek blacharskich	m <sup>2</sup>	537	51	100		4	382
10	Wymiana rynien i rur spustowych.	mb	634	64	264			306
11	Remont balkonów	szt.	329	24	4		301	
12	Malowanie klatki schod. bud.niskie	szt.	18	5	8		5	
13	Malowanie klatki schod - bud. wysokie	szt.	4	3		1		
14	Remont wejść do budynku	szt.	3	3				
15	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt	7	6			1	
16	Wykonanie nawierzchni z kostki beton.	m <sup>2</sup>	4377	671		287	3399	20
17	Wykonanie nawierzchni asfaltem.	m <sup>2</sup>	112	75			17	20
18	Miejsca postojowe dla samochodów osob.	szt	32	32				
19	Opaski wokół budynku	m <sup>2</sup>	271	95		176		
20	Doposażenie placów zabaw- urzędzenia	szt	25	3	7		15	
21	Poliuretanowa nawierzchnia placu zabaw	m <sup>2</sup>	75				75	
22	Ogrodzenie placu zabaw	mb	88				88	
23	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	97	82	15			
24	Remont kominów wentylacyjnych	bud	2	2				
25	Remont instalacji elektrycznej	bud	44	14	30			
26	Remont rozdzielnic głównej w budynku	szt	16	12	3	1		
27	Pomiary elektryczne	bud	11	3	8			
28	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt	253	54	123		76	
29	Wymiana domofonów w mieszkaniach	szt	5	5				
30	Remont instalacji wodociągowej	bud	19	8		1	10	
31	Wymiana wodomierzy	szt.	57	47	10			
32	Remont instalacji kanalizacyjnej-pozioamy	punkt	17	2	12		3	
33	Remont kanalizacji burzowej	punkt	8	1				7
34	Wymiana grzejników na kl. schod i w pralni	szt.	13	8	5			
35	Wymiana głowic grzejnikowych	szt	27	27				
36	Ułożenie terakoty na kond. technicznej	m <sup>2</sup>	138	138				
37	Wymiana dźwigu osobowego w budynku	szt.	1	1				
38	Monitoring osiedlowy	szt kamer	15	4	7		4	
39	Wykonanie oznakowania osiedla.	szt.	12	6			6	
40	Znaki poziome na jezdniach	m <sup>2</sup>	104			104		
41	Montaż tablic ogłoszeniowych	szt	12	12				
42	Remont altan śmietnikowych	szt.	12	4	2	6		
43	Wymiana ławek na nowe	szt	9	8		1		
44	Montaż koszy na śmiecie	szt	11	6		5		
45	Rewitalizacja zieleni	ha	0,620	0,6		0,01		0,01

W lutym 2017 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła plany rzeczowe remontów zasobów. Wynikały one z potrzeb

ustalanych w trakcie corocznych przeglądów zasobów i były odnoszone do możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości. Do realizacji przyjmowano zadania niezbędne do wykonania, na które było zabezpieczenie finansowe.

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2017 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

**TABELA NR 5**

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	420 192	1 075 315	976 745	306 278	114 725	27 437	483 582	3 404 274
2	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	1 728 022	1 239 457	1 131 309	8 221	550 241	58 549	- 312 367	4 403 433
3	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	2 148 215	2 314 772	2 108 054	314 499	664 966	85 986	171 215	7 807 707
4	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	236 660	563 585	192 828	196 712	29 839	0	0	1 219 623
5	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 404 983	870 804	1 034 898	185 705	948 611	2 942	9 716	4 457 659
6	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz. 4 + poz. 5)	1 641 643	1 434 389	1 227 726	382 417	978 449	2 942	9 716	5 677 283
7	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2017 r. (poz. 3 - poz. 6)	506 572	880 383	880 328	-67 917	-313 483	83 043	161 499	2 130 424

BO - bilans otwarcia roku 2017

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

W 2017 roku sukcesywnie realizowane były między innymi zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji programu termomodernizacji, w tym:
  - docieplenia ścian budynków,
  - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
  - docieplenia podłóg mieszkań na parterach budynków,
- wymiana wodomierzy,
- renowacja zieleni osiedlowej oraz modernizacja placów zabaw.

W 2017 roku wykonano docieplenie ścian zewnętrznych budynków w osiedlach: „Łąkowa”, „Bronowice-III Maki” i „Kalinowszczyzna” na powierzchni 10 268 m<sup>2</sup>. W osiedlu „Łąkowa” został docieplony budynek przy ul. Medalionów 16 na powierzchni docieplenia 5 901 m<sup>2</sup>. W osiedlu „Bronowice III-Maki” zostały wyremontowane elewacje 7 budynków na łącznej powierzchni 4 247 m<sup>2</sup>.

W osiedlu Pogodna pozostały niedocieplone budynki od strony balkonów przy ul. Pogodnej 30,32, 32A, 34A, 34, Rudlickiego 11,15,17 i Majdan Tatarski 23. Posiadane środki na funduszu remontowym nie pozwoliły dotychczas na wykonanie robót, a na wsparcie kredytem mieszkańcy tych nieruchomości nie wyrazili zgody.

Istotnym sposobem termomodernizacji zasobów mieszkaniowych była wymiana stolarki okiennej z drewnianej na PCV. Nowe okna poza bardzo dobrą izolacyjnością termiczną są szczelne na nadmierne przedmuchy wiatru oraz odporne na przenikanie wody opadowej do mieszkań. Posiadają doskonały współczynnik tłumienia hałasu. Wyposażone w ergonomiczne okucia pozwalają w zależności od indywidualnych potrzeb bez wysiłku operować skrzydłem okiennym. W roku 2017 w osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w roku 2017 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnieśli wymianę okien tylko w 19 mieszkaniach.

Docieplenie stropów ostatniej kondygnacji jest działaniem bardzo efektywnym albowiem według źródeł technicznych przez strop ostatniej kondygnacji z racji jego położenia w bryle budynku straty ciepła mogą wynosić do 30% traconego ciepła. Metoda docieplenia styropianem laminowanym papą jest często jedyną szczególnie w przypadku braku przestrzeni stropodachu wentylowanego.

Docieplenie podłóg mieszkań realizowano w technologii BSO firmy Henkel przy użyciu styropianu o grubości 7 cm. System ten posiada wszelkie wymagane prawem świadectwa i atesty umożliwiające zastosowanie go w piwnicach budynków wielorodzinnych. Wykonane docieplenie zapewni odtworzenie izolacji termicznej jak również odtworzenie izolacji parochronnej stropu. Działanie to znacznie poprawia komfort zamieszkiwania w mieszkaniach zlokalizowanych na parterze budynku. W 2017 roku w naszej Spółdzielni docieplono podłogi mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku na powierzchni 1 019 m<sup>2</sup>.

Obecnie prawie w całej Spółdzielni zamontowane są wodomierze z odczytem radiowym oraz podzielniki również z odczytem radiowym. Śledzenie wskazań wodomierzy przez radio pozwala na bardzo wczesne wykrycie nieprawidłowości związanych np. z zatrzymaniem się jednostki liczącej oraz pozwala na dokonanie jednoczesnego odczytu wszystkich wodomierzy w całej nieruchomości.

Realizacja szeregu robót remontowo – konserwacyjnych, usuwanie uszkodzeń i niesprawności, a także skutków wandalizmu prowadzona była przez konserwatorów osiedlowych, zaś roboty specjalistyczne wymagające fachowej wiedzy i umiejętności, a także odpowiedniego usprzętowania zlecane były podmiotom zewnętrznym wyłanianym w drodze przetargów publicznych.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom zgodnie z prawem budowlanym i energetycznym Spółdzielnia dokonywała w zarządzanych zasobach przeglądów instalacji gazowych i elektrycznych, przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz przeglądów technicznych budynków.

Nadzór nad należytą realizacją robót remontowych objętych planem rzeczowym remontów sprawowali zastępcy Kierowników Osiedli – Inspektorzy Nadzoru, którzy posiadają wymagane prawem uprawnienia budowlane oraz przynależą do Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierskiej.

W roku ubiegłym Spółdzielnia kontynuowała działania mające na celu uzyskanie świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów” dających możliwość odzyskania poniesionych nakładów inwestycyjnych związanych z przebudową lub remontem budynków, wymianą stolarki okiennej, modernizacją oświetlenia. W wyniku podjętych starań uzyskano świadectwa o wartości około 240 TOE tj, ton oleju ekwiwalentnego. Ich zbycie przyniosło Spółdzielni środki o wartości 111 866, zł.

Obok wymienionych wyżej zadań Zarząd oraz Administracja Osiedli prowadziły bieżącą obsługę mieszkańców, przyjmując i realizując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem urządzeń osiedlowych, usuwaniem usterek i awarii.

#### IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W 2017 roku działalność społeczno – kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć są wszyscy mieszkańcy osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno – oświatowe i relaksacyjno - sportowe takie jak: nauka gry na instrumentach muzycznych, nauka języków obcych, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Lowena, zajęcia ruchowe – Zdrowy Kręgosłup. W Klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne – dla wszystkich grup wiekowych, różnorodne zajęcia taneczne, modelarskie, nauka języka angielskiego, sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty florystyczne i recyklingowe, warsztaty literackie, teatralne, białego śpiewu. W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w Mieście” i „Lato w Mieście”. W ramach akcji organizowane były warsztaty plastyczne, taneczne, modelarskie, muzealne, wyjścia do kina i teatru, wycieczki do Gołębia, Hrubieszowa i Kryłowa, Janowca i Chełma. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury”, realizując 3 projekty kulturalno - edukacyjne (warsztaty kulinarne, garncarskie, pieśni na Św. Jana). Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, poetyckie, patriotyczne, okolicznościowe, prelekcje podróżniczo – geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Klub był organizatorem imprez plenerowych „Na Słomianym Rynku – spotkanie w świetle Słowian”, Słowiańskie podpłomyki, Spacer śladami Słowian, świętojańskie wianki.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w Klubie wyniosły w 2017 r. 121 837 zł

#### V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2017 roku ogółem 36 672 963 zł, w tym eksploatacja bieżąca 25 129 403 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 11 543 560 zł.

Strukturę kosztów eksploatacji w latach 2017 i 2016 w skali Spółdzielni oraz dynamikę ich zmian przedstawia poniższa tabela:

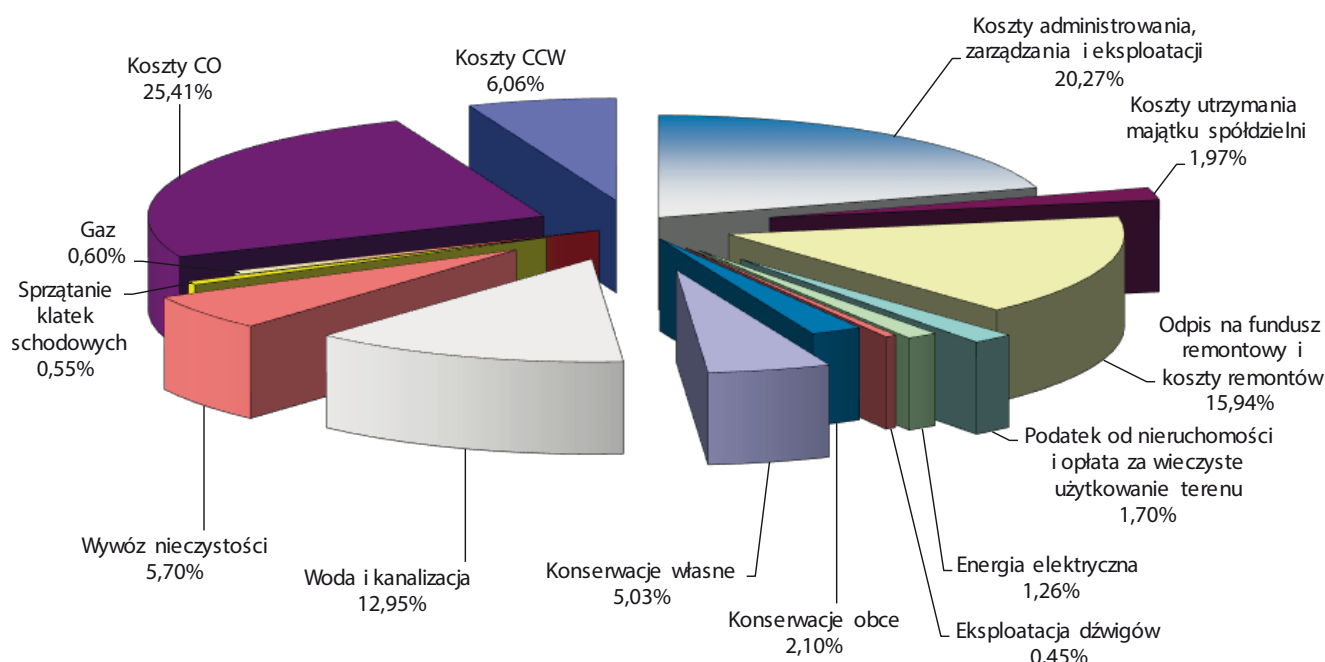
**Tabela Nr 6**

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2016	Koszty poniesione w 2017	Udział % - rok 2016	Udział % - rok 2017	Tempo zmian 2017/2016 w %
1	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	7 356 628	7 432 141	20,07%	20,27%	1,03%
2	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	581 942	723 409	1,59%	1,97%	24,31%
3	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	6 203 795	5 847 332	16,93%	15,95%	-5,75%
4	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie	617 565	623 071	1,69%	1,70%	0,89%
5	Energia elektryczna	483 736	462 321	1,32%	1,26%	-4,43%
6	Eksploatacja dźwigów	167 990	166 047	0,46%	0,45%	-1,16%
7	Konserwacje obce	779 644	769 745	2,13%	2,10%	-1,27%
8	Konserwacje własne	1 938 001	1 842 983	5,29%	5,03%	-4,90%
9	Woda i kanalizacja	4 885 511	4 750 388	13,33%	12,95%	-2,77%
10	Wywóz nieczystości	2 127 372	2 091 234	5,80%	5,70%	-1,70%
11	Sprzątanie klatek schodowych	37 774	201 065	0,10%	0,55%	432,29%
12	Gaz	245 476	219 665	0,67%	0,60%	-10,51%
13	Koszty CO	8 899 402	9 319 542	24,28%	25,41%	4,72%
14	Koszty CCW	2 326 860	2 224 018	6,35%	6,06%	-4,42%
15	Razem	36 651 695	36 672 963	100,00%	100,00%	0,06%



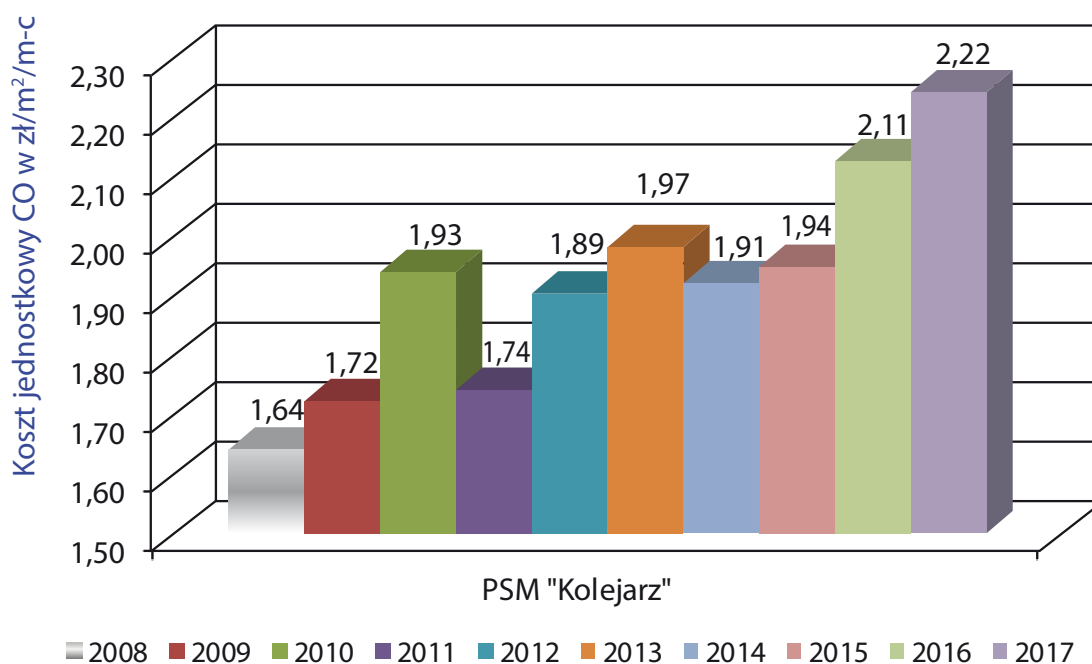
W stosunku do roku poprzedniego koszty wzrosły o 0,06%. Struktura kosztów zależnych od Spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 43,21% wszystkich kosztów (w 2016 roku – 43,87%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowiły 56,79% wszystkich kosztów (w 2016 roku – 56,13%).

### Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2017 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2017 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 4,94% w porównaniu do roku poprzedniego. Średni koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniósł w skali Spółdzielni 2,22 zł (2016 r.: 2,11 zł/m<sup>2</sup>/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2008-2017 przedstawia poniższy wykres.

### Porównanie kosztów jednostkowych CO w latach 2008-2017



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c.w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były niższe o 4,5% w porównaniu do roku 2016 i wyniosły od 18,27 zł/m<sup>3</sup> dla budynku Rowerowa do 24,14 zł/m<sup>3</sup> w osiedlu Łąkowa. Koszt podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> wody wyniósł średnio w Spółdzielni 21,76 zł.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w 2017 r. wyniosły 4 750 388 zł (2016 r.: 4 885 511 zł). Średnie

zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,12 m<sup>3</sup> miesięcznie.

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych i sposobu segregacji odpadów dla lokali mieszkalnych wyniosły 1 972 607 zł i były o 1,87% niższe w porównaniu do roku 2016 (w 2016 r.: 2 010 228 zł). Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 11,55.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2017 były wyższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **580 555,89 zł**. Na kwotę tę składają się: nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości w wysokości 18 848,45 zł oraz nadwyżka „na ciepło” w wysokości 561 707,44 zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2018, zaś nadwyżka „na ciepło” będzie podlegać bezpośrednio rozliczeniu z użytkownikami lokali na dzień 30.06.2018 r. zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła.

## VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2017 ROK.

Za rok 2017 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto 1 408 659,40 zł a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 417 210 zł nadwyżka bilansowa wyniosła 991 449,40 zł, w tym:

-	najem lokali użytkowych	-	kwota	638.410,66 zł
-	reklamy, dzierżawy terenu	-	kwota	231.858,19 zł
-	działalność finansowa i operacyjna	-	kwota	168.948,77 zł
-	niedobór na działalności społeczno - wychowawczej	-	kwota	(-) 48.812,76 zł
-	wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	-	kwota	1.044,54 zł

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być przeznaczona na:

- międzyokresowe rozliczenia kosztów g.z.m.,
  - zasilenie funduszu remontowego,
  - pokrycie niedoboru działalności społeczno – wychowawczej,
  - zasilenie funduszu zasobowego i innych funduszy specjalnych.
- Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

## VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA .

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2017 r. wyniosły ogółem **3 946 643 zł**, w tym:

lokale mieszkalne ..... 3 438 094 zł  
lokale użytkowe ..... 496 669 zł  
garaże ..... 11 880 zł

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenia na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiają się następująco:

Osiedle Kalinowszczyzna 1 208 154 zł  
Osiedle Kruczkowskiego 952 340 zł  
Osiedle Bronowice III - Maki 1 133 381 zł  
Osiedle Pogodna 397 631 zł  
Osiedle Łąkowa 172 742 zł  
Budynek Rowerowa 13 16 841 zł  
Lokale przy ul. Herberta 22 65 554 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń na lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wynosił 14,49%, natomiast najniższy w osiedlu „Pogodna” 5,55% .

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem w Spółdzielni wynosi 479,71 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Łąkowa” i wynosiło 752,22 zł, a najniższe w osiedlu „Pogodna” i wynosiło 331,09 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 7,97% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 13,96% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 79,07% zadłużeń.

Zadłużenia wielomiesięczne należały do 13,05% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2017 r. wynosi 407 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosi 6 595 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wyniosły na koniec roku 496 669 zł, co daje wskaźnik 10,57%. W kwocie tej 77,14% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 383 120 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 361 441 zł. Jest to 72,77 % całości zadłużeń oraz 94,34% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2017 r. wyniosły 11 880 zł – wskaźnik 2,91 %.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2017 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych,
- wysyłaniu monitów i wezwań do zapłaty,
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu,
- wzywaniu na rozmowy z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli,
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty,
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej,
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu),
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

#### **W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:**

- wysłano 689 wezwań do zapłaty na kwotę 2 135 516 zł.  
Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 277 osób na kwotę 480 500 zł, a w części przez 194 osoby na kwotę 307 292 zł. Ogółem wpłacono 787 792 zł.

Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 501 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 988 747 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:

- 196 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 244 342 zł,
- 114 osób spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 98 387 zł,  
Ogółem wpłacono 342 729 zł, tj. 34,66 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 43 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.
- 25 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 34 862 zł,
- z 5 dłużnikami zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 42 574 zł,
- przed skierowaniem do Sądu 45 dłużników uregulowało zadłużenie na kwotę 150 429 zł,
- do Sądu skierowano 52 sprawy na kwotę 401 028 zł,
- przed skierowaniem do komornika - zadłużenie zasądzone spłaciło 12 osób na kwotę 125 380 zł,
- do egzekucji przez komornika przekazano 53 sprawy na kwotę 409 866 zł
- spłata za pośrednictwem komornika w 2017 r. wyniosła 261 785 zł,
- przeprowadzono 6 licytacji z własnościowego prawa do lokali. Wynikiem jest spłata zadłużenia w kwocie 77 348 zł w jednym przypadku.

W pozostałych przypadkach są inni wierzyciele i czekamy na podział kwoty.

- przed licytacją z własnościowego prawa do lokali 2 dłużników uchroniła spłata zadłużenia w całości na kwotę 66 476 zł,
- wykonano 4 eksmisje do lokali socjalnych. Efekt finansowy to kwota 153 013 zł,
- z Krajowego Rejestru Długów wykreślono 2 dłużników po spłacie zadłużenia na kwotę 11 297 zł.

W wyniku wyżej wymienionych działań uregulowane zostało zadłużenie w wysokości **2 090 352 zł.**

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

#### **LOKALE MIESZKALNE**

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
<b>Kalinowszczyzna</b>	123	153	19	31	19	3	-	7
<b>Bronowice III - Maki</b>	127	156	10	36	16	5	-	7
<b>Kruczkowskiego</b>	100	159	9	28	14	-	-	5
<b>Pogodna</b>	40	68	2	11	6	1	-	2
<b>Łąkowa</b>	23	32	3	8	4	-	-	2
<b>budynek Rowerowa 13</b>	2	2	-	1	1	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>415</b>	<b>570</b>	<b>43</b>	<b>115</b>	<b>60</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>23</b>



## LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	12	27	1	1
Bronowice III - Maki	11	36	9	5
Kruczkowskiego	13	34	8	4
Pogodna	3	14	3	2
Łąkowa	-	-	-	-
Budynek przy ulicach: Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	2	8	2	2
<b>RAZEM</b>	<b>41</b>	<b>119</b>	<b>23</b>	<b>14</b>

- w 2017 r. 734 osoby otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 378 978 zł,
- z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 118 839 zł.

### VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2017 r. zamknął się sumą 88 088 570,81 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2017 r. wyniosła 65 052 991,41 zł,
- majątek obrotowy o wartości 23 035 579,40 zł.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika z wyodrębnienia własności lokali w 2017 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia zasobów mieszkaniowych. Natomiast zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane jest głównie ze wzrostem stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz w kredytach mieszkaniowych zaciągniętych w latach poprzednich.

#### FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI TO:

fundusz udziałowy	-	245 792,80 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	36 194 479,11 zł
fundusz zasobowy	-	21 851 038,91 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	-	7 273 106,28 zł
strata netto z lat ubiegłych	-	- 26 481,92 zł
zysk netto za rok obrotowy	-	991 449,40 zł
<b>Razem:</b>		<b>66 529 384,58 zł</b>

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2017 r., z którą członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na wysokim poziomie o czym świadczą podstawowe wskaźniki finansowe, które zostały zaprezentowane poniżej:

- **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 1,92 (w 2016 r.: 1,96) Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że spółdzielnia posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
- **wskaźnik płynności szybkiej** - 1,62 (2016 r.: 1,95) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadany na dzień 31-12-2017 r. środkami pieniężnymi Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.

- **wskaźnik rotacji należności:** w 2017 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 30,52 dniach, podczas gdy w roku 2016 – po 34,64 dniach. Taka wysokość wskaźnika oraz postępująca tendencja spadkowa świadczą o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia biegłego rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno – finansową Spółdzielni.

## IX. PODSUMOWANIE.

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2017 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Przeprowadzona termomodernizacja zdecydowanej większości budynków polegająca na dociepleniu elewacji, dociepleniu stropodachów i stropów piwnic, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie balkonów znacznie poprawiła komfort zamieszkiwania oraz ograniczyła koszty ponoszone na cele ogrzewania mieszkań.

Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

W okresie od 16.10.2017 r. do 15.12.2017 r. przeprowadzona została obligatoryjnie lustracja pełna obejmująca 3 lata tj. 2014-2016 r. Szczegółowemu i wnikliwemu sprawdzeniu podlegał całokształt działalności Spółdzielni. Z oceny sformułowanej w piśmie polustracyjnym oraz z informacji przedstawionej przez Lustratora wynika, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z niestwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych nie sformułował wniosków polustracyjnych do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i jego agend było możliwie najpełniejsze zaspokajanie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w naszych osiedlach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów na co dzień.

Ocenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni pozostawiamy to, w jakim stopniu udało się te zadania zrealizować w 2017 roku.

Lublin, 27.03.2018 r.

  
PRACOWNICZY SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Kolejarz" w Lublinie  
ZARZĄD



BILANS na dzień:

31 grudnia 2017r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
AKTYWA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>65 052 991,41</b>	<b>68 854 345,84</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne - inne</b>	<b>21 626,93</b>	<b>7 379,15</b>
	1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	21 626,93	7 379,15
	2. pozostałe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>62 964 259,77</b>	<b>66 615 560,65</b>
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	62 962 046,77	66 614 333,36
	a) grunty	12 689 936,46	12 858 845,74
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	5 352 798,03	5 387 389,68
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	47 661 869,78	50 996 198,75
	c) urządzenia techniczne i maszyny	2 421 642,00	2 578 758,27
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	188 598,53	180 530,60
	2. Środki trwałe w budowie	2 213,00	1 227,29
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>2 065 330,28</b>	<b>2 229 667,61</b>
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od jednostek pozostałych	2 065 330,28	2 229 667,61
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	<b>1 774,43</b>	<b>1 738,43</b>
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa trwałe	1 774,43	1 738,43
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	1 774,43	1 738,43
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
	3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>23 035 579,40</b>	<b>20 600 791,94</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>108 662,35</b>	<b>99 454,78</b>
	1. Materiały	108 662,35	99 454,78
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
	3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)	0,00	0,00
	4. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	5. Towary	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 265 770,80</b>	<b>3 658 837,42</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	3 265 770,80	3 658 837,42
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	2 487 897,76	2 676 133,24
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe:	417 430,10	374 869,11
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	194 649,84	104 131,38
	- do 12 miesięcy	194 649,84	104 131,38
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpie. społ. oraz innych świadczeń	15 310,14	55 752,98
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	150 482,96	447 135,22
	g) dochodzone na drodze sądowej	0,00	815,49
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>16 128 686,09</b>	<b>12 403 676,50</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 128 686,09	12 403 676,50
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 128 686,09	12 403 676,50
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 044 850,62	12 307 272,16
	- środki pieniężne w kasie	11 135,47	23 704,34
	- inne środki pieniężne	72 700,00	72 700,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 532 460,16</b>	<b>4 438 823,24</b>
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchom. dotycząca GZM	308 819,16	975 849,18
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	3 143 236,23	3 388 370,02
	3. Pozostałe	80 404,77	74 604,04
	<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>88 088 570,81</b>	<b>89 455 137,78</b>



## Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"

20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11

KRS / REGON: 000486528

NIP: 712-010-26-81

BILANS na dzień:

31 grudnia 2017r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
PASYWA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>66 529 384,58</b>	<b>69 470 512,80</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusze podstawowe, w tym:</b>	<b>36 440 271,91</b>	<b>37 274 098,28</b>
	1. Fundusz udziałowy	245 792,80	262 500,55
	2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	36 194 479,11	37 011 597,73
II.	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Fundusz zasobowy	21 851 038,91	22 113 667,25
IV.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	7 273 106,28	8 846 952,35
V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	-26 481,92	0,00
VI.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	991 449,40	1 235 794,92
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>21 559 186,23</b>	<b>19 984 624,98</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7 600 953,15</b>	<b>8 248 008,57</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	7 600 953,15	8 248 008,57
	a) kredyty i pożyczki	7 600 953,15	8 248 008,57
	b) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	c) inne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 968 404,66</b>	<b>10 506 947,06</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	6 600 789,91	5 386 460,68
	a) kredyty i pożyczki	477 553,15	548 076,20
	b) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	28 563,68	208 717,92
	c) pozostałe zobow. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagaln.:	3 422 477,17	2 296 527,38
	- do 12 miesięcy	3 177 930,11	1 895 434,25
	- powyżej 12 miesięcy	244 547,06	401 093,13
	d) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	856 204,82	625 567,30
	e) zobowiązania wobec lokali użytkowych	9 231,17	9 242,95
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	g) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	655 727,50	552 240,06
	i) z tytułu wynagrodzeń	7 228,30	6 577,15
	j) inne	1 143 804,12	1 139 511,72
	3. Fundusze specjalne	5 367 614,75	5 120 486,38
	a) fundusz remontowy	5 273 660,52	5 028 649,74
	b) ZFŚS	63 577,60	58 635,00
	c) inne fundusze	30 376,63	33 201,64
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 989 828,42</b>	<b>1 229 669,35</b>
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 989 828,42	1 229 669,35
	a) inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	b) inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	52 300,87	69 134,95
	c) nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	1 937 527,55	1 160 534,40
<b>PASYWA RAZEM:</b>		<b>88 088 570,81</b>	<b>89 455 137,78</b>

Sporządzono dnia: 07-03-2018 r.

Sporządziła: Urszula Rudnicka

*U. Rudnicka*

*Wojciech Kadowski*  
 biegły rewident  
 nr ewid. 6527/1411

Z-ca Prezesa  
 d/s Ekonomiczno-Finansowych  
 Główny Księgowy

*Marianna Markiewicz*

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Z-ca PREZESA

*MGR inż. Ryszard Petkowi*

PREZES ZARZĄD

inż. Ryszard Petkowi



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
(WARIANT PORÓWNAWCZY)  
za okres 01.01.2017 - 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2017	2016
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>38 910 916,19</b>	<b>39 079 200,16</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	38 525 146,03	37 648 487,30
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-563 718,87	438 850,07
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	-580 555,89	0,00
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	0,00	488 367,62
	c) pozostała zmiana stanu produktów	16 837,02	-49 517,55
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	949 489,03	991 862,79
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>37 802 845,25</b>	<b>37 830 800,03</b>
I.	Amortyzacja	418 729,74	386 652,97
II.	Zużycie materiałów i energii	13 086 999,31	12 889 094,37
III.	Usługi obce	8 672 462,36	8 672 185,38
IV.	Podatki i opłaty:	1 178 476,88	1 151 793,72
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	6 881 955,87	6 840 822,60
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 269 034,74	1 272 698,80
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 295 186,35	6 617 552,19
	w tym odpis na fundusz remontowy	5 798 030,26	5 777 543,59
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 108 070,94</b>	<b>1 248 400,13</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>646 092,53</b>	<b>601 332,69</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	57 799,24	31 243,10
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	16 834,08	99 745,93
III.	Inne przychody operacyjne	571 459,21	470 343,66
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>659 035,85</b>	<b>548 309,94</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	250 968,01	202 023,70
IV.	Inne koszty operacyjne	408 067,84	346 286,24
<b>F.</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>1 095 127,62</b>	<b>1 301 422,88</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>320 376,85</b>	<b>266 375,27</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	320 376,85	266 375,27
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>6 845,07</b>	<b>656,23</b>
I.	Odsetki:	6 845,07	656,23
	- w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wynik z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>1 408 659,40</b>	<b>1 567 141,92</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Wynik brutto (I+/-J)</b>	<b>1 408 659,40</b>	<b>1 567 141,92</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>417 210,00</b>	<b>331 347,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Wynik netto (K-L-M)</b>	<b>991 449,40</b>	<b>1 235 794,92</b>

Sporządzono dnia: 07-03-2018 r.

Sporządziła: Urszula Rudnicka

*Urszula Rudnicka*  
Dziegły i Dokumenty  
Dzielnica Mieszkaniowa "Kolejarz"  
ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin  
NIP: 712-010-26-81

Z-ca Prezesa  
Dzielnicy Ekonomiczno-Finansowej  
Główny Księgowy

*Marianna Markiewicz*

Z-ca PREZESA

*mgr inż. Witold Pawiowski*

Inicjona i nazwiska oraz podpis Zarządu

PREZES ZARZĄDU

*Zdzisław Petkiewicz*



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

Dla Rady Nadzorczej i Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą 20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11.

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą 20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11 na które składają się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 88.088.570,81 zł.
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. wykazujący zysk netto w wysokości 991.449,40 zł.
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

### **Odpowiedzialność Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą 20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11 jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.) („*ustawa o rachunkowości*”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, a także Statutem Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą 20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („*ustawa o biegłych rewidentach*”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10
- 3) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. Ustaw z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółdzielnię sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółdzielni wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.



Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### **Niezależność**

W trakcie przeprowadzenia badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą 20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11 zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

### **Opinia**

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą 20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2017 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### **Opinia na temat sprawozdania z działalności**

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.



Wojciech Sadowski

kluczowy biegły rewident nr ewid. 3527

biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie Lublin, ul. Chopina 24/17

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod nr ewidencyjnym 1723

Data sprawozdania z badania: Lublin 26 marca 2018 r.

L.dz.145/2017

Lublin, dnia 22 grudnia 2017 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza  
Pracowniczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Kolejarz”  
w Lublinie  
ul. Nadbystrzycka 11  
20-618 Lublin**

W wyniku zawartej w dniu 2 października 2017 umowy Nr 31/2017 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie w dniach od 16.10.2017 r. do 15.12.2017 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji.

Lustracją Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r., tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
4. Stan prawny gruntów.
5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami w zakresie odrębnej własności lokali.
6. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
9. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępców Prezesa Zarządu, Kierowników Administracji i pracowników Spółdzielni zgodnie z ustalonymi dla nich zakresami czynności.

**Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w dniu 15 grudnia 2017 r.**

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. W wyniku lustracji został sformułowany jeden wniosek polustracyjny: Kontynuować działania w celu pełnego dokończenia prac termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych w osiedlu „Pogodna”.

Wniosek ten został częściowo zrealizowany ze względu na fakt, że postęp robót jest uzależniony od wysokości środków finansowych na funduszu remontowym w poszczególnych nieruchomościach. Roboty są realizowane w formie bezkredytowej.

Przeprowadzone w Spółdzielni kontrole z zewnątrz w okresie objętym lustracją – formułowały wnioski pokontrolne, które były na bieżąco realizowane.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26 czerwca 2010 r.

**Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 7 października 2010 r. uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Nr 0000172017 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 3 wraz z jego jednolitym tekstem. Jednolity tekst Statutu obowiązuje do chwili obecnej.**



Treść statutu jest dostosowana do postanowień znowelizowanej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity DZ. U. z 7 października 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami).

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją organy statutowe Spółdzielni uchwałyły nowe regulaminy lub dokonały zmian dotychczasowych, tj.:

- 1) Rada Nadzorcza uchwaliła:

- zmiany do Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w PSM „Kolejarz”,
- regulamin udzielania zamówień współfinansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w PSM „Kolejarz”,
- zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w zasobach PSM „Kolejarz”,
- zmiany w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- aneks do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Regulamin określający zasady wyboru najemców i ustalanie opłat za najem lokali mieszkalnych,
- Regulamin wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków finansowych KFM,
- Zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach PSM „Kolejarz”,
- Zasady gospodarowania środkami przeznaczonymi na działalność organizacyjno – promocyjną Spółdzielni.

- 2) Zarząd Spółdzielni uchwalił między innymi:

- zmiany w zasadach polityki rachunkowości dotyczące rozliczania środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- politykę ochrony danych osobowych,
- instrukcję kas fiskalnych w PSM „Kolejarz”.

3. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:

- Walne Zgromadzenie Członków w latach 2014 – 2016 i 2017,
- Rada Nadzorcza i Zarząd w latach 2014 – 2016,
- Rady Osiedli w latach 2014 – 2016

**były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz postanowieniami Statutu dotyczącymi w/w organów i nie wykroczyły poza ich kompetencje.**

- Rada Nadzorcza – w okresie objętym lustracją – wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się **najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej.**

Rada Nadzorcza w latach 2014 – 2016 odbyła 29 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 112 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały **były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym**, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

W omawianym okresie aktywnie pracowało Prezydium Rady Nadzorczej i cztery Komisje Stałe, tj. Komisja Rewizyjna, Komisja Samorządowo – Organizacyjna, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

- Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów.

**Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni.**

Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – odbył 122 protokołowane posiedzenia, na których podjął łącznie 30 uchwał.

Podjęte przez Zarząd Spółdzielni **uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu organizacyjnego.**

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i w sposób właściwy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały.

Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

- Rady Osiedli – w okresie objętym lustracją – działały zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu

29.12.2011 r. Regulaminem. Rady Osiedli ze swego grona wybierały trzyosobowe Prezydium, oraz Komisje w/g potrzeb osiedli. W Spółdzielni funkcjonuje 5 Rad Osiedli wybieranych na trzyletnie kadencje.

Rady Osiedli działały zgodnie z zakresem działania określonym w § 4 Regulaminu Rad Osiedli.

Do działalności Rad Osiedli lustracja uwag nie wniosła.

4. Obowiązująca w Spółdzielni w latach 2014 – 2016 struktura organizacyjna wraz z ilością etatów zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

Postanowienia Obowiązującego Regulaminu Pracy, bhp i p. poż. oraz Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją, tj. w latach 2014 – 2016.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

**Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2016 roku posiadała ogółem 54,32 ha gruntów w tym:**

- prawo własności Spółdzielni do 17,38 ha,
- prawo wieczystego użytkowania 11,51 ha,
- oraz 25,43 ha gruntów przekazane wraz z prawem odrębnej własności.

6. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowane regulaminy i prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.

7. Dotychczasowy proces związany z ustanowieniem odrębnej własności lokali w Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiega zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

**Do końca 2016 r. Spółdzielnia zawarła ogółem 4 464 aktów notarialnych odrębnej własności.**

Wyodrębnionych zostało 4 210 lokali mieszkalnych, co stanowi 58,74 % ogółu lokali mieszkalnych, 10 lokali użytkowych i 244 garaży.

W wyniku ustanowionych notarialnie odrębnych własności do lokali, Spółdzielnia przekazała na rzecz właścicieli udziały w gruncie o wielkości 25,43 ha.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona w pięciu osiedlach, tj.

- w osiedlu Kalinowszczyzna,
- w osiedlu Bronowice III Maki,
- w osiedlu im. Leona Kruczkowskiego,
- w osiedlu Pogodna,
- w osiedlu Łąkowa.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkalnych Spółdzielni wykazał, iż są utrzymane one w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym. Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości. W trakcie przeglądu stwierdzono, iż niektóre budynki szczególnie w os. Pogodna wymagają renowacji pojedynczych ścian elewacyjnych.

Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała iż:

**przeglądy techniczne:**

a) roczne:

- przewodów kominowych oraz szczelności instalacji gazowej i wentylacji,
- stanu technicznego budynków,

b) pięcioletnie:

- instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych,

**były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.**

Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie.

Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

9. Przeprowadzona analiza umów, jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji - wykazała, iż wzrost kosztów w okresie objętym lustracją jest na niewielkim poziomie.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale w latach 2014 – 2016 były prawidłowe i wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów ekonomiczno – gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata.

W roku 2014 w Spółdzielni wystąpił niedobór przychodów nad kosztami, natomiast w roku 2015 i 2016 wystąpiła w Spółdzielni nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

11. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Analiza dokumentów wskazuje, iż w latach 2014 – 2015 były prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą działania windykacyjne dostosowane do potrzeb Spółdzielni i były skuteczne.

**W ocenie lustracji istnieje uzasadniona potrzeba kontynuowania w dalszym ciągu przez Spółdzielnię wszelkich dozwolonych prawem działań dla zwiększenia skuteczności windykacji tych należności.**

12. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych nieruchomościach oraz na podstawie wniosków zgłaszanych przez członków na Walnych Zgromadzeniach odbytych w częściach w latach 2014 – 2016.

Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organy statutowe. Akumulowane środki finansowe pozwalały na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych z uwzględnieniem wpływów w poszczególnych nieruchomościach oraz dotacji unijnych na projekty dotyczące renowacji i modernizacji osiedli Bronowice III Maki i im. L. Kruczkowskiego. Z analizy dokumentów wynika, iż wydatki poniesione na remonty w Spółdzielni w latach 2014 – 2016 miały uzasadnienie potwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej.

13. Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. **Przebieg przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.**

Zawarte przez Spółdzielnię w latach 2014 – 2016 umowy na realizację robót remontowych – o których mowa w protokole lustracji – **zawierały postanowienia zabezpieczające w pełni interesy Spółdzielni.**

14. Spółdzielnia podlegała obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności Podmiot.

Wyboru podmiotów, zgodnie z postanowieniami Statutu, dokonywała Rada Nadzorcza.

Podmioty badające sprawozdania finansowe za poszczególne lata wydawały opinie o sprawozdaniach finansowych bez uwag.

Sprawozdania finansowe po uwzględnieniu opinii biegłych zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w obowiązującym trybie i terminie, a następnie złożone do Urzędu Skarbowego oraz Sądu prowadzącego KRS.

Na podstawie opinii oraz w wyniku badania lustracyjnego (dot. 2016 r.) należy sformułować następujące stwierdzenia:

1) Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2) Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

3) Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była bardzo dobra. Spółdzielnia w latach 2014 – 2016 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.

4) Spółdzielnia trafnie ustalała stawki opłat eksploatacyjnych zapewniających pokrycie ponoszonych kosztów z możliwością uzyskania dodatniego wyniku finansowego tak na działalności na GZM, nieznacznej nadwyżki przychodów nad kosztami przechodzącej na rok następny jak również działalności poza GZM.


**Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, należy stwierdzić, iż działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w badanym okresie, tj. w latach 2014 – 2016 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.**

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.**

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższym piśmie polustracyjnym.

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie



W projekcie Statutu proponowane zmiany w porównaniu do obowiązującego tekstu Statutu zostały wydrukowane czcionką pogrubioną i pochyloną tekst który proponujemy wykreślić został wydrukowany czcionką przekreśloną.

## PROJEKT STATUT

### Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie

#### 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

##### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Lublin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, **zwanej dalej „UPS” (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami)** (jednolity tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. **zwanej dalej „USM” (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami)** (jednolity tekst: Dz.U. z 2003 r., Nr 119; poz. 1116 z późniejszymi zmianami), **postanowień** innych ustaw i **niniejszego Statutu.**

##### § 3

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

##### § 4

1. Przedmiotem realizacji statutowego celu Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być:

- 1) budownictwo – dział 41 PKD,
- 2) obsługa nieruchomości – dział 68 PKD,
- 3) **działalność handlowo – usługowa – dział 47**  
**działalność usługowa związana z utrzymaniem**  
**porządku w budynkach i zagospodarowaniem**  
**terenów zieleni - dział 81** PKD i transportowa –  
dział 49 PKD,
- 4) działalność związana z kulturą i rozrywką  
– dział 90 PKD,
- 5) działalność sportowa i rekreacyjna – dział 93 PKD,
- 6) działalność szkoleniowo-konsultingowa  
– dział 85 PKD.

2. Dla zaspokojenia potrzeb określonych w § 3 Spółdzielnia może:

- 1) nabywać na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste tereny pod budownictwo,
- 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, **a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,**
- 3) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
- 4) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
- 6) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) budować lub nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
- 8) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
- 9) zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- 10) zarządzać nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, na zasadzie zarządu powierzonego,
- 11) prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, a w szczególności:
  - działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i na rzecz osób trzecich,
  - działalność w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
- 12) powoływać w miarę potrzeby zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej.

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

##### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

##### § 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

##### § 7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

##### § 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

##### § 9

1. Członkiem Spółdzielni ~~może być~~ **jest** osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) **której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,**
  - 2) **której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,**



- 3) *której przysługuje roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu,*
  - 4) *której przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zwanej dalej **ekspektatywą własności.***
2. Członkami Spółdzielni mogą być ~~sa~~ oboje małżonkowie choćby ~~spółdzielcze~~ prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni: **jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.**
  3. Członkiem Spółdzielni może być ~~jest~~ osoba prawna, **której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.** Osobie tej nie przysługują ~~spółdzielcze lokatorskie~~ prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. **Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się także do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.**

#### § 9a

1. **W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.**
2. **Spółdzielnia wzywa współwłaścicieli aby w terminie 3 miesięcy wskazali osobę, która zostanie członkiem Spółdzielni. Jeżeli osoba taka nie zostanie wskazana lub zgłosi się kilku współwłaścicieli, o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Wniosek do Sądu winien być złożony w terminie 1 miesiąca. Osoba, która złożyła wniosek do Sądu jest zobowiązana powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia rozpatrując każdy przypadek indywidualnie.**

#### § 10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) ~~małżonek jest członkiem Spółdzielni;~~
  - 2) ~~spółdzielcze~~ prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa;
  - 3) ~~przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie~~ prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom;
  - 4) ~~jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą~~ bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem;
  - 5) ~~nabyła~~ własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
  - 6) ~~ubiega się o~~ członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego;
  - 7) ~~oczekuje~~ ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) ~~spółdzielczego lokatorskiego~~ prawa do lokalu mieszkalnego;
    - b) ~~spółdzielczego~~ własnościowego prawa do lokalu;
    - c) ~~prawa~~ odrębnej własności lokalu;
  - 8) ~~przysługuje jej~~ roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) ~~oczekuje na~~ ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - 1) ~~odrębnej~~ własności lokalu;

~~2) nabyła~~ ~~spółdzielcze~~ ~~własnościowe~~ ~~prawo~~ ~~do~~ ~~lokalu~~ ~~lub~~ ~~prawo~~ ~~odrębnej~~ ~~własności~~ ~~w~~ ~~drodze~~ ~~diedziczenia,~~ ~~zapisu,~~ ~~umowy,~~ ~~licytacji~~ ~~lub~~ ~~przetargu~~ ~~organizowanego~~ ~~przez~~ ~~Spółdzielnię.~~

1. **Członkostwo powstaje z chwili:**
  - 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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 USM, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,**
  - 6) **prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.**
2. **Przepisy § 9 i § 10 ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> USM, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> USM.**

#### § 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, **wysokość zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu. W przypadku osób, których członkostwo powstało przed dniem 09.09.2017 r. rejestr powinien zawierać** liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie; **Rejestr powinien zawierać również** datę przyjęcia w poczet członków oraz datę i ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

#### § 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni **osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności** jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, **datę i miejsce urodzenia, nr dowodu osobistego, nr PESEL,** oraz miejsce zamieszkania, **adres do korespondencji, numer telefonu, email.** W odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, **numer NIP, numer telefonu, email.** Stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. **Deklaracja powinna zawierać również informację jakiego lokalu dotyczy członkostwo.**
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

#### § 13

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust.1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku:

1. **Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.**
2. **Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło przed dniem 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem w dniu 09.09.2017 r.**

#### 2.3. Wpisowe i udziały

##### § 14 (Skreśla się)

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany wnieść do Spółdzielni wpisowe i zadeklarowane udziały przed złożeniem deklaracji członkowskiej.
2. Wpisowe wynosi 200 zł.
3. Udział wynosi 100 zł.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - 1) 1 – jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) 4 – jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego;
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

#### 2.4. Prawa członków

##### § 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługują:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w częściowym Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 6) prawo do żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 10) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, kopii protokołów organów, kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni. Wysokość opłat za wydanie kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza.
5. (Skreśla się).
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### 2.5. Obowiązki członków

##### § 16

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany; chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydiale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli ich sprawności, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 16 a) **zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone),**
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawie spółdzielczym.

## 2.6. Ustanie członkostwa

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek: **z chwilą:**
  - 1) **wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,**
  - 2) **zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,**
  - 3) **zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,**
  - 4) **zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,**
  - 5) **wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,**
  - 6) **rozwiązania umowy o budowę,**
  - 7) **zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,**
  - 8) **upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu,**

**9) na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,**

**10) w innych przypadkach kiedy ustawa tak stanowi.**

- 1) wystąpienia członka;
- 2) wykluczenia członka;
- 3) wykreślenia członka;
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.**

§ 18

1. Członek, **który posiada prawo odrębnej własności lokalu** może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom;
  - 2) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
  - 3) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega przez okres dłuższy niż 6 miesięcy z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

**Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.**

§ 20 (Skręśla się)

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków na warunkach określonych w § 21.



## § 21 (Skreśla się)

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;
  - 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
  - 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
  - 6) w wyniku orzeczenia sądowego;
  - 7) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podst. art. 24<sup>1</sup> usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
  - 8) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
  - 9) jest zarejestrowany jako członek oczekujący i na wezwanie Spółdzielni nie udokumentował faktu, że nadal posiada wkład mieszkaniowy;
  - 10) oczekujący nie zgłosił się do Spółdzielni pomimo dwukrotnego wezwania wysłanego na adres znajdujący się w aktach członkowskich.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## § 22 (Skreśla się)

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka.

## § 23 (Skreśla się)

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do Sądu uchwały Rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 24 (Skreśla się)

1. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo

wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 39 Statutu stosuje się odpowiednio.

3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. W wypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do Sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 25

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 26

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a w sprawach szczególnie skomplikowanych w ciągu 3 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 27

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.



#### § 27 a

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

##### § 28

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Wybór delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na kongres spółdzielczości odbywa się w głosowaniu jawnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za”, i „przeciw” **uchwale i „wstrzymujące się”**.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

##### § 28<sup>1</sup>

1. Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium oraz pracach komisji stałych (bez względu na ilość) przysługuje jej członkom miesięczny ryczałt pieniężny w wysokości:
  - a) dla przewodniczącego 20 % minimalnego wynagrodzenia krajowego,
  - b) dla zastępcy przewodniczącego, sekretarza oraz przewodniczących komisji stałych 20 % minimalnego wynagrodzenia krajowego,
  - c) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 15 % minimalnego wynagrodzenia krajowego.
2. Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Osiedla, jej Prezydium oraz w pracach komisji stałych przysługuje jej członkom miesięczny ryczałt pieniężny w wysokości:
  - a) dla przewodniczącego 15 % minimalnego wynagrodzenia krajowego,
  - b) dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza 15 % minimalnego wynagrodzenia krajowego,
  - c) dla pozostałych członków Rad Osiedli 10 % minimalnego wynagrodzenia krajowego.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 członkom organów nie przysługuje.

#### 4.1. WALNE ZGROMADZENIE

##### § 29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, ponieważ liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego

Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.  
Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art.3 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia:

##### § 30

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

**Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.**

3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestnictwa w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W razie braku wskazania tego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd.
4. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika **przedstawicieli ustawowych**. Pełnomocnik **Przedstawiciel ustawowy** nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

##### § 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

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

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia nieruchomości wchodzących w skład osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i zastępców członków Rady,
- 16) wybór członków Rady Osiedla na częściach Walnego Zgromadzenia odpowiadających terytorium osiedla,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 18) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 członków wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. ~~Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania:~~

#### § 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebrania wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.
5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynek pocztowych przypisanych do lokali przez komisje powołane przez Zarząd Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach listem poleconym: **listownie.**

#### § 34

1. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny czytelny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 33 Statutu.
7. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnej sprawy lub odroczyć jej rozpatrywania do następnego Walnego Zgromadzenia. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
8. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Warunek, o którym mowa w ust. 9 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
11. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
12. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - c) 2/ 3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

- d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
13. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
  14. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów.
  15. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
  16. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
  17. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 35

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
7. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokółów tych zebrania, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
9. Protokół z obrad kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. O przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 36

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 34 ust. 2 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 33 przewidziany był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
6. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie i musi być poparte przez co najmniej 10 członków podpisanych pod zgłoszeniem.
8. Lista z podpisami osób popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego oraz własnoręczny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
9. Kandydat powinien najpóźniej na 5 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
10. Kandydat powinien ponadto złożyć oświadczenie na temat przestrzegania zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej, a także oświadczenie, że nie jest pracownikiem Spółdzielni i nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią, nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe oraz o dotychczasowej pracy w Radzie Nadzorczej z podaniem okresów członkostwa w Radzie.
11. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 9 i 10 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne. Danych osoby nie umieszcza się na liście kandydatów.
12. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
13. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej powinni zaprezentować się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i przed głosowaniem dokonać swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych zawartych w ust. 9: **ust 10** Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

#### § 37

Wybory delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się na zasadach określonych w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 38

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.



### § 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże ~~prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.~~
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób określony w Statucie.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 40

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin.

#### 4.2. RADA NADZORCZA

### § 41

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. W skład członków Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 21 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

### § 42

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów *przedstawicieli członków* biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru ~~do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady~~ **wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie Członków Zastępca członka Rady Nadzorczej.**

### § 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz wysokość opłat za używanie lokali,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badań sprawozdania finansowego,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) ~~podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania;~~
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
  - 11) uchwalanie regulaminów:
    - a) gospodarki finansowej Spółdzielni,
    - b) ~~przyjmowania członków, ustanawiania~~ **praw do lokali i zamiany mieszkań;**
    - c) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
    - d) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
    - e) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
    - f) rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
    - g) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
    - h) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
    - i) zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
    - j) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
    - k) korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,



- l) porządku domowego,
  - ł) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - m) pracy Zarządu,
  - n) wynagradzania i premiowania członków Zarządu,
  - o) Komisji Rady Nadzorczej,
  - p) Rady Osiedla,
  - r) inne w zależności od potrzeb.
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
  - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od opinii Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 15) ~~podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,~~
  - 16) uczestniczenie w kontroli Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 17) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
  - 18) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
  - 19) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 20) zgłaszanie kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na kongres spółdzielczości,
  - 21) ustalanie liczby członków Rad Osiedli.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 44

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 45

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie nieobecności – jego zastępca.

#### § 46

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

### 4.3. ZARZĄD

#### § 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 48

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i jego Zastępców wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu musi posiadać wyższe wykształcenie i licencję zarządcy nieruchomości.
3. Odwołanie członka Zarządu może nastąpić tylko z ważnej przyczyny i wymaga szczegółowego pisemnego uzasadnienia.

#### § 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 50

1. Do zakresu działania Zarządu należą:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni **w przypadkach w ustawie przewidzianych**,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienia własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 15) podejmowanie innych decyzji nie zastrzeżonych dla pozostałych organów.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 51

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 52

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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.

#### § 53

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.

#### § 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

#### § 55

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące 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.

#### § 56

(Skreśla się)

#### § 57

(Skreśla się)

#### § 58

(Skreśla się)

#### § 59

(Skreśla się)

### 4.4. RADY OSIEDLI

#### § 60

1. Rada Osiedla składa się z 12 do 20 członków wybieranych na częściowych Walnych Zgromadzeniach na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu odpowiadającym części Walnego Zgromadzenia.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
3. ~~Postanowienia ust. 1 wchodzi do stosowania z chwilą zakończenia kadencji przez Rady Osiedli urzędujące w dniu wejścia w życie niniejszego Statutu.~~

#### § 61

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla.

Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez tę część Walnego Zgromadzenia, która dokonała jego wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.

3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, ~~Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka z osiedla~~ **wchodzi osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów** do końca kadencji tej Rady.

#### § 62

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:
  - a. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych osiedla w zakresie gospodarki zasobami spółdzielczymi i działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej,
  - b. opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla,
  - c. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków przedkładanych przez Zarząd w sprawach dotyczących osiedla,
  - d. współdziałanie z administracją osiedla i wyrażanie swojej opinii o jej działaniu,
  - e. zgłaszanie wniosków dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, uczestnictwo w negocjacjach umownych stawek czynszowych,
  - f. składanie wniosków do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących estetyki i porządków na osiedlu,
  - g. opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez mieszkańców na działalność administracyjną osiedla,
  - h. organizowanie wspólnej pracy członków w celu podniesienia estetyki i poprawy warunków zamieszkania,
  - i. inicjowanie i wnioskowanie do organów samorządu terytorialnego opieki społecznej nad osobami, które tej opieki potrzebują,
  - j. rozpatrywanie spraw dotyczących wzajemnych stosunków pomiędzy mieszkańcami w zakresie praw i obowiązków mieszkaniowych,
  - k. opiniowanie kandydatów na kierownika administracji osiedla,
  - l. wnioskowanie w zakresie wyróżnień i kar dla kierownika administracji osiedla,
  - m. współdziałanie z organami samorządu lokalnego,
  - n. rozpatrywanie innych spraw dotyczących osiedla.
2. Sposób wyboru i odwołania, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 63

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 64

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać **członkowi osobie** lokal mieszkalny do używania, a **członek osoba ta** zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w 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** członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym **członkiem inną osobą** przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 160.

§ 65

1. Z **osobą** członkiem Spółdzielni 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 członka Spółdzielni **osoby** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na **jego jej** lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 66

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

40

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 65 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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.

§ 67

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 USM, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.**
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem **pisemnego zapewnienia** o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. **Osoba, której przypało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest zobowiązana niezwłocznie o tym fakcie powiadomić Spółdzielnię.**
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 68

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 69

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając



o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 70

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

#### § 71 (skreśla się)

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 69 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 70 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 72

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 73

(Skreśla się)

#### § 74

1. Dotychczasowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostaje do czasu jego przekształcenia w odrębną własność. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. (Skreślony).
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym 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.

#### § 75

(Skreśla się)

#### § 76

(Skreśla się)

#### § 77

(Skreśla się)

#### § 78

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 79

(Skreślony)

#### § 80

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, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 81

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 160, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 82

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 74 ust. 5 i 6.

#### § 83

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

#### § 84

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.



- Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 85

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 86

(Skreśla się)

§ 87

- Spółdzielcze własnościowe prawo **Do spółdzielczego prawa** do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu **wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**. 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 88 (skreślony)

- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (Skreślony).

### 5.4. Odrębna własność lokalu

§ 89

- Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się **Z osobą ubiegającą się** o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - zobowiązanie **osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu** członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na **jej** go lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
  - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowa-**

**na z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.**

- Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.**
- Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.**

§ 90

- Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 89, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
- Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 91

- Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez **osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu** członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
- Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni **osoba** lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego **ich** stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 89 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
- Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 92

- Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 3 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.
- Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez **osobę, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu** członka Spółdzielni, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 93

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 94

- Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może

być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o których mowa w ust. 1

#### § 95

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 96

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 39 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 97

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 98

Przepisy § 89 - 97 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.5. Najem lokalu

#### § 99

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże stanowiące jej własność.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni – osobom fizycznym i prawnym będącym i nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

#### 6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

##### § 100 (skreśla się)

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.

5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

##### § 101 (skreśla się)

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym powinien być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni którego potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone na warunkach prawa odrębnej własności.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienia odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przez niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe należy rozumieć brak jakiegokolwiek tytułu prawnego do mieszkania (nie dotyczy umów najmu zawartych na podstawie kodeksu cywilnego) lub jego części, członka spółdzielni i jego współmałżonka. Członek, który ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe składa stosowne oświadczenie.

5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 100, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### § 102 (skreśla się)

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 6.2. Zamiana lokali

#### § 103

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

#### § 104

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### § 105

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 106

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## 7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

### 7.1. Zasady ogólne

§ 107

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ~~spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu~~ lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych **określonych w umowie**.

§ 108

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 107 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię **nie później niż:**
    - a) **w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,**
    - b) **w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.**
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 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 rozliczenie 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 budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 109

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 107, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 110

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 111

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### 7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 112

~~Członek~~ubiegający się **Osoba ubiegająca się** o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na **jego jej** lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, **osoba ta** członek jest **obowiązany** uczestniczyć w spłacie tego kredytu z odsetkami w części przypadającej na **jego jej** lokal.

§ 113

1. ~~Członek~~uzyskujący **Osoba uzyskująca** spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasa prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu zgodnie z § 119 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, **osoba, o której mowa w ust. 1 członek zawierająca** umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje rozszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. przewidziane w § 71 statutu.

§ 114

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, **osoba** członek z którym, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

### 7.3. Wkłady budowlane

§ 115

(Skreśla się)

§ 116

(Skreśla się)

§ 117

(Skreśla się)



## § 118

Członek ubiegający się **Osoba ubiegająca się** o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności **lub w wysokości określonej w drodze przetargu.**

### 7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

#### § 119

1. **Na podstawie art. 11 ust. 2 USM w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przedniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.**
2. **Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:**
  - 1) **osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> USM,**
  - 2) **osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 65 Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 160 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. **Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**
6. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego z uwzględnieniem **ust. 1. ust. 3.** Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 120

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, **gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu** i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 74 § 67 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa **wniesiony** wkład mieszkaniowy albo jego **wniesioną** część zwa-

loryzowane wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.

#### § 121

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej **wniesiony** wkład mieszkaniowy albo jego **wniesioną** część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego **wniesionej** części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem spłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego, albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

#### § 121<sup>1</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 121<sup>2</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 USM. Jeżeli

jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 122

Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wkładu mieszkaniowego i budowlanego wszelkich wierzytelności związanych z lokalem, w tym również z tytułu opłat eksploatacyjnych.

#### § 122 a

- 1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.**
- 2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.**
- 3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.**

### 8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

#### § 123

- Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
- Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
- Przepisów art. 11 ust. 2 USM nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.**

#### § 124

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 125

(Skreśla się)

#### § 126

(Skreśla się)

#### § 127

(Skreśla się)

#### § 128

(Skreśla się)

#### § 129

- Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
- (Skreśla się)

**3. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.**

**4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**

#### § 130

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy przeniesienia własności lokalu w terminie 3 m -cy od dnia złożenia wniosku, o ile członek wywiązał się z obowiązków określonych odpowiednimi przepisami ustawy.

#### § 131

(Skreśla się)

#### § 132

(Skreśla się)

#### § 133

(Skreśla się)

#### § 134

(Skreśla się)

#### § 135

(Skreśla się)

#### § 136

(Skreśla się)

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

#### § 137

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:

- spląty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 65 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- spląty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- spląty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 162 Statutu.

**2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**

#### § 138

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie oraz po dokonaniu spląty zadłużenia wysokości opłat o których mowa w § 162.

#### § 139

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 137 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 140

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 USM oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 141

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka **osoby, której** przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 142

(Skreśla się)

#### § 143

Koszty wyceny lokalu ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu.

### 8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

#### § 144

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu.

#### § 145

Po śmierci członka Spółdzielni ~~albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni~~, **któremu** przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który ~~to osoby~~ wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 144 Statutu, ~~ich~~ jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni ~~lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni~~, **któremu** przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 146

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi ~~albo osobie niebędącej członkiem~~ Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 147

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

#### § 148

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### 8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

#### § 149

Na pisemne żądanie członka ~~albo osoby niebędącej członkiem~~ Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu. **Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków Spółdzielni albo osoby niebędące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.**

#### § 150

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 149 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

#### § 151

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 149 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokali został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

### 8.4. Przekształcanie najmu lokali

#### § 151 a

1. **Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który**



**poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.**

2. **Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**

## 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 9.1. Zasady ogólne

§ 152

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 153

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 154

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa **zakładowy plan kont zatwierdzony polityka (zasady) rachunkowości zatwierdzona** przez Zarząd Spółdzielni.

§ 155

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 155<sup>1</sup>

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję **i rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 1 roku lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji).
4. Finansowanie wymiany stolarki okiennej jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego osiedli wg planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Fundusz remontowy osiedli powstaje:
  - 1) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
  - 2) z części odpisów od lokali ~~mieszkalnych~~ ustalonych przez Radę Nadzorczą dla poszczególnych nieruchomości,
  - 3) innych źródeł .

§ 156

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 162 ust. 4 pkt 3 Statutu.

§ 157

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową .
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i socjalną,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 5) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

### 9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 158

1. Podejmuwanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.  
**Østateczne rozliczenie kosztów następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**

### 9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 159

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 160 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

#### § 160

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali ~~mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych~~, są obowiązani uczestniczyć poprzez uiszczanie stosownych opłat w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości.
4. Właściciele, o których mowa w ust. 1, mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umowy zawieranej ze Spółdzielnią.

#### § 161

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 160 ust. 1 lub 2.

#### § 162

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 159 i 160 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
  - 4) innych regulaminów.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami, rozliczenia tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami lokalowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,

- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
    - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
    - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
    - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
    - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych warunków cieplnych lokalu,
    - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług **dostawy ciepła**,
    - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłaty lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### § 163

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami lokalowymi, **mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach** z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczaniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 164

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 25 Statutu, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, natomiast opłaty niezależne od Spółdzielni w zmienionej wysokości.
4. Nie uważa się za zmianę wysokości opłat zmiany czynszu wynikającej ze zmiany zaliczki na zimną i ciepłą wodę w wyniku ich rozliczenia.
5. Opłaty, o których mowa w § 159 i 160 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15- ego każdego miesiąca.

#### § 165

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokołowego odbioru mieszkania przez Spółdzielnię.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych

- pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  4. Od nieuregulowanych w terminie należności Spółdzielnia powinna pobierać odsetki ustawowe. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek określa Rada Nadzorcza.
  5. Członek nie może samowolnie dokonywać potrąceń z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
- § 166
1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
    - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
    - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
    - 3) nieruchomości niezabudowane.
  2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
    - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
    - 2) wynajem pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
    - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
    - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
    - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
    - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
  3. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

4. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

~~Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.~~

#### **9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

§ 167

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza.

#### **10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 168 (skreśla się)

1. ~~Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.~~
2. ~~Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.~~
3. ~~Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.~~

§ 169

**Tekst jednolity niniejszego Statutu** Statut niniejszy został uchwalony w dniu ..... 26 czerwca 2010 r. (Uchwała Nr 11 Zebrania Przedstawicieli Członków z dn. 26.06.2010 r. z późniejszymi zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr 10/2017 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 12.06.2017 r. polegającymi na dodaniu w § 21 ust.1 pkt 9 i pkt.10) **przez Walne Zgromadzenie Członków** z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.



## Przykładowy wzór pełnomocnictwa

### PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany/a .....,  
legitymujący/a się dowodem osobistym ser.nr .....  
zamieszkały/a .....,

#### **udzielam pełnomocnictwa**

Pani/Panu ....., legitymującemu/cej się dowodem  
osobistym ser.nr .....  
zam. ....

do udziału i głosowania w moim imieniu na części Walnego Zgromadzenia Członków  
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie obejmującej członków  
posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu .....

w dniu ..... r.

....., dnia .....	..... CZYTELNY PODPIS
-------------------	--------------------------

## INFORMACJE DODATKOWE

Zgodnie z „Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach PSM „Kolejarz” istnieje możliwość odpłatnego przejścia przez Spółdzielnię obowiązku sprzątnięcia klatek schodowych poprzez zawarcie umowy na wykonywanie w/w czynności z firmą sprzątającą na wniosek mieszkańców budynku lub klatki. Wniosek musi być poparty imiennymi oświadczeniami ponad połowy uprawnionych mieszkańców (co najmniej 50% + jeden) budynku lub pojedynczej klatki. Obecnie usługą w zasobach Spółdzielni zostało objętych 1980 lokali mieszkalnych.

Poniżej zamieszczamy zakres usług dotyczących sprzątnięcia klatek schodowych zgodnie z zawartą umową z zewnętrznymi firmami.

1	Zamiatanie i mycie podestów, posadzek, schodów, wiatrołapów, korytarzy, podłóg w kabinach windowych	1 raz w tygodniu
		W okresie zimowym (listopad-kwiecień) 2 razy w tygodniu
2	Mycie parapetów, balustrad, poręczy, lamperii, ścian obłożonych płytkami, skrzynek pocztowych	1 raz w miesiącu
3	Zabezpieczenie posadzek antypoślizgową, wysokopółskową emulsją do podłóg	1 raz w miesiącu
4	Mycie okien otwieranych do wewnątrz na klatkach schodowych	2 razy w roku (do 30-04 – i do 31-10)
5	Mycie kabin windowych (ściany, drzwi)	1 raz w miesiącu
6	Usuwanie pajęczyn z sufitów i ścian	w miarę potrzeb
7	Usuwanie reklam ze skrzynek pocztowych, drzwi wejściowych, lamperii	w miarę potrzeb
8	Sprzątnięcie z wycieraczek przed mieszkaniami	1 raz w tygodniu
9	Wycieranie kurzy z grzejników, parapetów, balustrad, poręczy, skrzynek pocztowych	1 raz w tygodniu
10	Mycie drzwi wejściowych do klatek schodowych	1 raz w miesiącu
11	Mycie pomieszczeń wrzutni oraz czyszczenie wrzutni zsypanych	1 raz w tygodniu

### APEL

#### w sprawie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych wnoszonych za pośrednictwem Poczty.

Dbając o Państwa wygodę Spółdzielnia podpisała przed laty umowę z Poczta Polską w sprawie przyjmowania wpłat wnoszonych przez naszych mieszkańców bez pobierania prowizji od osób wpłacających. Fakt, że poczta nie pobiera opłat od wpłacających nie oznacza, że wpłaty przyjmuje za darmo. Umowa między Spółdzielnią a Poczta przesuwa na Spółdzielnię obowiązek pokrywania za mieszkańców kosztów prowizji. Spółdzielnia płaci prowizję od każdej wpłaty, **niezależnie od jej wysokości**, w kwocie średnio 2,40 zł za jedną wpłatę.

W 2017 r. wydatki z tego tytułu wyniosły 113,5 tys. zł, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali daje 3 gr w stawce opłat. Dlatego też prosimy o niedokonywanie wpłat w bardzo niskich kwotach, ponieważ każda taka wpłata kosztuje Spółdzielnię średnio 2,40 zł. Drobne kwoty wynikające np. z rozliczenia wody, CO - można zsumować i wpłacać razem z czynszem. W miarę możliwości prosimy o dokonywanie opłat na jednym blankiecie. Dotyczy to również wpłat zaległego czynszu.

Wspólnie zadbajmy o to, aby koszty z tego tytułu były jak najniższe.