

OGŁOSZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim informuje, że w dniu 20.06.2026r. /sobota/ od godz. 9.00 w Hali Sportowej Nowodworskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Sportowej 66 odbędą się obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni wg niżej podanego porządku obrad

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków SML-W” Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim.
2. Przedstawienie podstawowych zasad obradowania Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Wybór Prezydium Zebrania w składzie:
Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz.
4. Zatwierdzenie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Walnego Zgromadzenia:
Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
7. Przyjęcie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 14.06.2025r.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2025
dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
9. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2025 i sprawozdanie finansowe za 2025r. wraz z opinią biegłego rewidenta oraz podjęcie uchwał po przeprowadzonej dyskusji w sprawach:
 - a/ sprawozdania finansowego za 2025r.
 - b/ sprawozdania Zarządu z działalności za 2025r.
 - c/ przeznaczenia zysku netto za 2025r.
 - d/ oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2026.
 - e/ udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2025.
10. Przyjęcie nowej treści Regulaminu Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały.
11. Przedstawienie zmian do statutu Spółdzielni i podjęcie uchwały.
12. Przyjęcie tekstu Jednolitego Statutu Spółdzielni -podjęcie uchwały.
13. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą listu polustracyjnego po przeprowadzeniu przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2024r. wraz z wnioskiem polustracyjnym do realizacji- podjęcie uchwały.
14. Przedstawienie informacji o realizacji wniosków z poprzedniej lustracji.
15. Wolne wnioski.
16. Złożenie sprawozdań przez Komisje Walnego Zgromadzenia.
17. Zakończenie obrad.

Całość materiałów sprawozdawczych wraz z wnioskami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia jest zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni:

www.smlw-daznosc.pl. Ponadto istnieje możliwość zapoznania się z ww. dokumentami w pok. nr 4 i sprawozdaniem finansowym w pok. nr 14 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Bohaterów Modlina 28.

Informację o zasadach udzielania pełnomocnictw na Walne Zgromadzenie zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni, umieszczono w indywidualnych skrzynkach pocztowych oraz wywieszono na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych.

Wszystkich członków prosimy o zabranie ze sobą dokumentu potwierdzającego tożsamość /np. dowodu osobistego, paszportu, prawa jazdy/.

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Inwestycji i Remontów

mgr inż. Tomasz Miecznik

PREZES ZARZĄDU

inż. Jadwiga Zielenka

**Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie zatwierdzenia
porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 20.06.2026r.**

Uchwała nr / z dnia 20.06.2026r.

Walne Zgromadzenie Członków SML-W "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim zatwierdza porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 20.06.2026r. stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym

W głosowaniu brało udział członków.

Za uchwałą głosowało członków.

Przeciw uchwale głosowało..... członków.

Wstrzymało się od głosu członków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący/a
Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Iwona Jadałach
RADCA PRAWNY
WA 1640

**Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SML-W „Dążność” w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2025**

Uchwała nr / z dnia 20.06.2026r.

Na podstawie §19 pkt 2 Statutu spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 20.06.2026r. zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2025,

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym

W głosowaniu brało udział członków.

Za uchwałą głosowało członków.

Przeciw uchwale głosowało..... członków.

Wstrzymało się od głosuczłonków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący/a
Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Iwona Jadała
RADCA PRAWNY
WA 1640

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok

Obecna Rada Nadzorcza w nw. składzie została wybrana na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 14.06.2025r.

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Przewodnicząca | - Danuta Kasprowicz -Januszevska |
| 2. Zastępca Przewodniczącej
i Członek Kom. Techniczno-Inwestycyjnej | - Anna Lewicka |
| 3. Sekretarz,
Członek Kom. Członkowsko-Mieszkaniowej | - Halina Kwiatkowska |
| 4. Przewodnicząca Komisji
Członkowsko- Mieszkaniowej | - Krystyna Orzechowska |
| 5. Przewodnicząca Komisji
Techniczno-Inwestycyjnej | - Małgorzata Orłowska |
| 6. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej | - Anna Łuksza-Bicka |
| 7. Członek Kom. Rewizyjnej
i Członkowsko-Mieszkaniowej . | - Krzysztof Ciunowicz |
| 8. Członek Kom. Techn.- Inwestycyjnej | - Ewa Rogacka |
| 9. Członek Kom. Techn.- Inwestycyjnej | - Wiesław Keszowski |
| 10. Członek Kom. Techn.- Inwestycyjnej | - Ewa Sikora |
| 11. Członek Kom. Techn.- Inwestycyjnej | - Stanisław Podgórski |

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 14 czerwca 2025r. do 31 grudnia 2025r.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 6 posiedzeń Prezydium i 7 posiedzeń Rady Nadzorczej w 2025roku, na których podjęto 9 uchwał . Sprawozdanie za rok 2024r. i I półrocze 2025r. było przedstawione na poprzednim Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 14.06.2025r.

W dniu **18 czerwca** odbyło się pierwsze spotkanie nowo wybranej Rady, wybrano Przewodniczącą, Zastępcę , Przewodniczących Komisji i Sekretarza.

W lipcu

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uchwaliła III korektę planu remontów na 2025r.

W sierpniu przeanalizowała wyniki finansowe Spółdzielni za I półrocze 2025r. Zwróciła szczególną uwagę na zaplanowane koszty na poszczególnych nieruchomościach i zmniejszenie zaległości. Nie wniosła żadnych uwag i spostrzeżeń.

We wrześniu po zapoznaniu się z założeniami do planu gospodarczego na 2026r. uchwaliła go uchwałą nr 21/17 z dnia 17.09.2025r. w tym wysokość stawek opłat na poszczególnych nieruchomościach.

Ponadto uchwaliła IV korektę planu remontów na 2025r.

W październiku członkowie Rady zapoznali się z informacją Zastępcy Prezesa ds. Inwestycji i Remontów na temat realizacji planu remontów za rok 2025.

W listopadzie

Rada Nadzorcza dokonała analizy wyników finansowych Spółdzielni za okres od stycznia do września 2025r. / 3 kwartały/. Podjęła uchwałę o zawarciu umowy na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2025 -2026.

Uchwałą nr 24/21 z dnia 25.11.2025r. Rada uchwaliła nową strukturę organizacyjną Spółdzielni spowodowaną nowelizacją kodeksu pracy.

W grudniu

Uchwałą nr 27/23 z dnia 17.12.2025r. Rada Nadzorcza uchwaliła plan rzeczowo-finansowy robót remontowych przewidywanych do realizacji w 2026r. finansowanych ze środków funduszu remontowego.

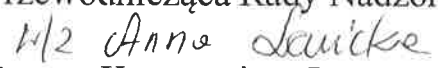
Oceniając działalność Spółdzielni w 2025r. Rada Nadzorcza stwierdza, że Spółdzielnia jest dobrze zarządzana, sytuacja finansowa dobra, nic nie zagraża dalszej działalności, co potwierdziła zarówno przeprowadzona lustracja za 3 poprzednie lata i opinia biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2025r.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie Zarządowi absolutorium za cały 2025r. oraz przyjęcie sprawozdania finansowego za 2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Halina Kwiatkowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Danuta Kasproicz- Januszewska

**Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SML-W "Dążność"
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu
za rok 2025.**

Uchwała nr / z dnia 20.06.2026r.

Na podstawie §19 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 20.06.2026r. zatwierdza sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym .
W głosowaniu brało udział członków.
Za uchwałą głosowało członków.
Przeciw uchwale głosowało..... członków.
Wstrzymało się od głosu członków.
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący/a
Walnego Zgromadzenia

.....

Iwona Jadach
RADCA PRAWNY
WA 1640

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „DĄŻNOŚĆ” W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM ZA 2025 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim działała od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. na podstawie Statutu Spółdzielni zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 04.12.2023 r. sygnatura sprawy WA.XIV NS.REJ.KRS/049959/23/801.

Działalnością Spółdzielni w ubiegłym roku kierował Zarząd w składzie:

- 1. Prezes Zarządu** - **Jadwiga Zielonka**
2. Zastępca Prezesa ds. Inwestycji i Remontów - **Tomasz Miecznik**

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowią, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony o postanowienia Statutu i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Zadania realizowane były przez **56** pracowników zatrudnionych w Spółdzielni (stan na koniec 2025r.).

Podczas **36** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2025 roku, Zarząd podjął **219** kolegialnych decyzji w formie uchwał zgodnie z jego statutowymi kompetencjami. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- organizacji Spółdzielni,
- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przygotowania projektów planu gospodarczo-finansowego i planu rzeczowo-finansowego robót remontowych na 2026 r.,
- zabezpieczenia i ubezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonego planu i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- zatwierdzania wyborów i umów z wykonawcami robót remontowych,
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowej, współdziałania z organami administracji państwowej oraz z innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi,
- analizy wniosków zgłaszanych przez Radę Nadzorczą, Rady Nieruchomości czy poszczególnych członków,
- analizy informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni w głównej mierze dotyczące bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- przygotowania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Zasób mieszkaniowy Spółdzielni na koniec grudnia 2025 roku liczył **3 199** lokali mieszkalnych. Tytuły prawne do lokali w zasobie Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie:

STRUKTURA MIESZKAŃ SML-W „DĄŻNOŚĆ”
STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R. WEDŁUG PRAWA DO LOKALI

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 22
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 1517
- odrębna własność - 1644
- umowa najmu - 11
- bez tytułu prawnego - 5

W 2025 roku odbyło się **19** przekształceń:

- z lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności – 8 lokali
- z własnościowego prawa w prawo odrębnej własności – 10 lokali (w tym 0 lokali użytkowych)
- z przetargu w prawo odrębnej własności – 1 lokal

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zrzeszała **4 670 członków** na ogólną liczbę zamieszkałych w naszych zasobach **6 085 osób**, w tym:

- na Osiedlu Pólko - 1 980 os.
- na Osiedlu Szerokołęczna - 876 os.
- na Osiedlu Tylna - 144 os.
- na Osiedlu Młodych - 3085 os.

Ilość osób zamieszkałych ustalono na podstawie oświadczeń składanych do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych. Poniższe zestawienie obrazuje jak zmieniała się ilość osób zamieszkałych w naszych zasobach w poszczególnych latach:

LICZBA OSÓB ZAMIESZKAŁYCH:

- 31.12.2015 r. 6 931
- 31.12. 2016 r. 6 856
- 31.12. 2017 r. 6 747
- 31.12. 2018 r. 6 692
- 31.12. 2019 r. 6 559
- 31.12.2020 r. 6 287
- 31.12.2021 r. 6 218
- 31.12.2022 r. 6 377
- 31.12.2023 r. 6 174
- 31.12.2024 r. 6 238
- 31.12.2025 r. 6 085

LICZBA CZŁONKÓW:

- 31.12.2015 r. 3 384
- 31.12.2016 r. 3 337
- 31.12.2017 r. 4 207
- 31.12.2018 r. 4 274
- 31.12.2019 r. 4 371
- 31.12.2020 r. 4 471
- 31.12.2021 r. 4 471
- 31.12.2022 r. 4 519

- 31.12.2023 r. 4 571
- 31.12.2024 r. 4 612
- 31.12.2025 r. 4 670

Liczba członków Spółdzielni do 2017 r. malała na skutek m.in. skreślenia z rejestru członków z powodu zgonu, wykluczenia z grona członków z powodu długotrwałego zalegania z opłatami czy wystąpienia ze Spółdzielni po sprzedaży mieszkania, a kupujący nie wyrazili chęci nabycia członkostwa.

Od połowy 2018 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze liczba członków wzrasta i obecnie wynosi **4 670 osób**. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- nabycia ekspektatywy własności;
- zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

Nie stosuje się przepisów ustawy dot. udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków.

Wyjątkiem jest tu zapis, że członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, a właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni /nie odbywa się to automatycznie/.

Kierunki oraz ocenę zmian w aktywach trwałych i obrotowych Spółdzielni, w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów, skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych itp. zawiera załącznik „*Działalność finansowa SML-W „Dążność” w 2025r.*”, w niniejszym sprawozdaniu, w którym zawarto analizę najistotniejszych obszarów działalności finansowej SML-W „Dążność” w 2025 r. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest co roku badane przez biegłego rewidenta, a wyniki badań wraz z bilansem są przedstawiane do zatwierdzenia przez najwyższy organ Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenie Członków.

Zaległości związane z nieregulowaniem opłat za lokale są przedmiotem systematycznej oceny Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W stosunku do dłużników egzekwowanie należności następuje poprzez kierowanie spraw do sądu i komornika. Na koniec 2025 r. kwota zadłużeń wynosiła **1 813 334,08 zł** (2024 r. - 2 035 710,12 zł), w tym na lokalach mieszkalnych **1 645 644,40 zł**, na lokalach użytkowych **167 689,68 zł**.

W 2025 r. wysłano **309** wezwań do zapłaty, skierowano **65** pozwów do sądu. Zarząd nie wzywał dłużników na posiedzenia, działania ograniczono do wysłania informacji o zaległości powyżej 2 miesięcy w formie monitów. W 2025 roku takich monitów wysłano **384 szt.**

W sprawach zadłużeń Zarząd podchodzi do każdej sprawy indywidualnie, w uzasadnionych przypadkach wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w dogodnych uzgodnionych ratach i terminach.

W roku 2025 spłacono **43** zadłużenia zasądzone nakazem zapłaty przed egzekucją oraz zadłużeń **61** z egzekucji komorniczej.

Należy podkreślić, że zaległości osób uporczywie uchylających się od płacenia nie wpływają na wysokość opłat za używanie lokali, gdyż zadłużenia te w każdym przypadku egzekwowane są w odrębnym trybie egzekucyjnym.

Utrzymanie w należytym stanie **78** budynków wymaga stałych i różnokierunkowych działań. Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan remontów na 2025 r. został wykonany ze środków uzyskanych z odpisu podstawowego na fundusz remontowy w wysokości od 2,00 zł/m² do 3,00 zł/m² w Nowym Dworze Mazowieckim i 3,50 zł/m² w Zakroczymiu co obrazuje „Sprawozdanie z działalności techniczno-inwestycyjnej za 2025 rok”.

Prawidłową działalność eksploatacyjną zasobów zapewniają:

- Administracja Osiedli „Pólko”, „Szerokołęczna” i „Tylna”
- Administracja Osiedla Młodych.

Za utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego budynków i terenów oraz obsługę mieszkańców odpowiadało **32** gospodarzy i **4** administratorów. Za właściwy stan techniczny budynków i prawidłową konserwację odpowiadał Dział Inwestycji i Remontów. Planowane przeglądy konserwacyjne oraz bieżące usuwanie awarii usterek w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, a także roboty ślusarsko-spawalnictwa, murarskie, szklarskie i dekarstwo, a więc cała konieczna konserwacja była wykonywana przez grupy konserwacyjne, wybrane komisyjnie w drodze przetargu. Szczegóły dotyczące zakresu eksploatacji i konserwacji całych zasobów spółdzielczych i skali prac w ubiegłym roku przedstawia **załącznik „Sprawozdanie z działalności techniczno-inwestycyjnej za 2025r. - działalność konserwacyjna”**.

W ubiegłym roku sprawnie i bez zakłóceń realizowane były zadania i obowiązki przypisane do pionu organizacyjno-członkowskiego Spółdzielni. Na bieżąco prowadzona była obsługa posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji Rady Nadzorczej, a także z mieszkańcami poszczególnych osiedli organizowanych przez Zarząd lub z inicjatywy członków.

Podjęte przez Zarząd decyzje poprzedzały konieczne do wykonania analizy i weryfikacje dokumentów oraz składane przez członków wnioski czy rozmowy ze Spółdzielcami. Zarząd korzystał z opinii kancelarii prawnej mecenas Iwony Jadach prowadzącej obsługę prawną naszej Spółdzielni, doceniając jej rzetelność, znajomość prawa spółdzielczego i profesjonalizm.

Zarząd wydał **22** zarządzenia normujących i koniecznych do usprawnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

W ciągu 12 miesięcy ubiegłego roku do Spółdzielni wpłynęło **4805 sztuk** korespondencji. Z tej liczby na **1849** pism udzielono odpowiedzi w terminach przewidzianych Statutem Spółdzielni.

W roku 2025 zgodnie z przyjętym planem robót remontowych prowadzone były m.in. remonty klatek schodowych, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, remonty lokali użytkowych w następujących budynkach:

- remonty klatek schodowych w budynkach przy ul. Wojska Polskiego 9 i 33, Pileckiego 15, Wyszyńskiego 2 i 4
- remont dachu na kotłowni z wymianą stolarki okiennej przy ul. Tylnej 14
- remont balkonów w budynkach przy Wojska Polskiego 47, Pileckiego 19, Szarych Szer. 8,
- wymiany instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków przy ul. Okulickiego 3 i 4, Wojska Polskiego 27, Tylnej 16,

- remont chodników i ciągów pieszo-jezdných z dodatkowymi miejscami postojowymi przy ul. Wyszyńskiego 2 i Młodzieżowej 6
- remont kominów i obróbkę blacharskich w budynku przy ul. Magistrackiej 1
- wymiany pionów instalacji wod-kan w budynkach przy ul. Wojska Polskiego 35 - I etap, Tylnej 12
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji ogólnospławnej w budynku przy ul. Szarych Szeregów 4
- wymiana zaworów podpionowych w budynkach przy ul. Pileckiego 1, Szarych Szeregów 1, Legionów 5
- wymiana przyłącza kanalizacji ogólnospławnej budynku przy ul. Wojska Polskiego 25
- remonty lokali użytkowych w budynkach przy ul. Szarych Szeregów 4, Okulickiego 8 i Bohaterów Modlina 28
- wykonanie audytów energetycznych budynków przy ul. Bohaterów Modlina 20, 22, 24, 61, 63, Chemików 9, 11, Legionów 5, Mazowieckiej 2, 4, Modlińskiej 3, 13, Mazowieckiej 7

Spółdzielnia zakończyła ubiegły rok wypracowując wynik netto /nadwyżkę bilansową/ w wysokości **1 315 937,72 zł.**

W roku 2025 roku obowiązywały zróżnicowane stawki opłaty eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach. Różne stawki w zależności od nieruchomości dotyczą też opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody. Stawka odpisu na remonty w całych zasobach waha się od stawki 2,00 do 3,00 zł/m² w Nowym Dworze Mazowieckim i 3,50 zł/m² w Zakroczymiu.

Właściwe działanie Zarządu to utrzymanie kosztów na poziomie nieprzekraczającym rocznych założeń planowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia zarządzając zasobami mieszkaniowymi podlega ciągłej kontroli poprzez sporządzanie analiz gospodarczo – finansowych w okresach kwartalnych przedkładanych Komisji Rewizyjnej i Radzie Nadzorczej.

Celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi pozwoliło na wypracowanie dodatniego wyniku finansowego.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Eksplotacja zasobów mieszkaniowych w 2025 r.

Charakterystyka zasobów SLM-W „Dążność” /budynki, lokale, tereny/

Prawidłową eksploatację zasobów zapewniają:

- Administracja Osiedla Pólko, Szerokołęczna i Tylna
- Administracja Osiedla Młodych

Głównymi zadaniami realizowanymi przez obydwie Administracje były m.in.:

1. Wykonywanie prac administracyjno-biurowych i obsługa administracyjna mieszkańców przez 4 pracowników umysłowych w obydwu Administracjach.
2. Utrzymywanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego budynków i terenów (16 gospodarzy posesji Osiedla Pólko, Szerokołęczna i Tylna w Zakroczymiu i 16 gospodarzy posesji Osiedla Młodych).
3. Wykonywanie planowanych przeglądów konserwacyjnych i bieżące usuwanie awarii i usterek w instalacjach: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz wykonywanie robót ślusarsko- spawalniczych, murarskich, szklarskich i dekarских. Prace konserwacyjne wykonywane były przez obce grupy konserwacyjne, wybrane komisyjnie w drodze przetargu.
4. Bieżący nadzór nad przedsiębiorstwami realizującymi usługi w zakresie: wod.-kan., c.o., c.w., wywozu nieczystości, dostaw gazu i energii elektrycznej, kominiarskie, AIZ.

Do zakresu prac administracyjno-biurowych i obsługi administracyjnej mieszkańców należy głównie:

1. Planowanie, organizowanie i rozliczanie pracy gospodarzy domów oraz codzienna kontrola stanu sanitarno- porządkowego i estetycznego osiedli.
2. Udział w przeglądach wiosennych i jesiennych budynków, sporządzanie planów konserwacji instalacji i obiektów oraz planowanie i kontrola pracy grup konserwacyjnych.
3. Prowadzenie korespondencji z członkami Spółdzielni i jednostkami obsługującymi, udzielanie odpowiedzi na pisma głównie w sprawach modernizacji lokali, wydawanie zaświadczeń o osobach zamieszkałych:
 - ok. 325 szt. Osiedle Pólko, Szerokołęczna i Tylna oraz 283 szt. Osiedle Młodych- korespondencja wychodząca
 - ok. 971 szt. Osiedle Pólko, Szerokołęczna i Tylna oraz 847 szt. Osiedle Młodych- korespondencja przychodząca.
4. Dostarczanie korespondencji członkom Spółdzielni oraz najemcom i właścicielom lokali użytkowych przez gospodarzy domów:
ok. 8 500 szt. Osiedle Pólko, Szerokołęczna i Tylna oraz 7 100 szt. Osiedle Młodych.
5. Opracowywanie i rozplakatowywanie informacji własnych, innych działów Spółdzielni oraz zewnętrznych w tablicach informacyjnych w klatkach schodowych oraz w tablicach osiedlowych:
- ok. 1 300 szt. Osiedle Pólko, Szerokołęczna i Tylna oraz 1 680 szt. Osiedle Młodych.
6. Prowadzenie ewidencji osób zamieszkałych:
1 980 osób Osiedle Pólko, 876 osób Osiedle Szerokołęczna, 144 osoby Osiedle Tylna oraz 3 085 osób na Osiedlu Młodych.

7. Nadzór nad właściwą realizacją umów zawartych z ZEC, PGNIG, ZWiK, Krawarkon, PGE i Zakładem Usług Kominiarskich. Prowadzenie ewidencji kosztów i kontrola faktur wystawianych przez firmę Krawarkon.
8. Udział w komisyjnym wprowadzaniu wykonawców na roboty remontowe oraz w odbiorach tych robót.
9. Załatwianie formalności związanych z najmem lokali użytkowych.
10. Bieżąca współpraca z Komendą Policji oraz Strażą Miejską zmierzająca do podniesienia stanu bezpieczeństwa w osiedlach.

Praca gospodarzy domów

Do podstawowych obowiązków gospodarzy domów należy:

- utrzymywanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego klatek schodowych (**105 klatek** Osiedle Pólko, Szerokołęczna i Tylna oraz **184 klatki** Osiedle Młodych),
- utrzymywanie porządku wokół budynków na trawnikach, alejkach, chodnikach oraz w altankach śmietnikowych,
- bieżąca pielęgnacja trawników kilkakrotne ich koszenie, grabienie, renowacja trawników zniszczonych i likwidacja „przydeptów”,
- przycinanie żywopłotów, cięcia pielęgnacyjne krzewów, obsadzanie rabat gazonów kwiatowych
- doręczanie mieszkańcom różnej korespondencji m.in. wymiaru czynszu, potwierdzeń sald, wezwań, upomnień, odpowiedzi na podania co znacznie obniża koszty administracyjne /ok. **8 500 szt.** Osiedle Pólko, Szerokołęczna i Tylna oraz ok. **7 100 szt.** Osiedle Młodych/,
- rozwieszanie informacji i ogłoszeń w gablotach w klatkach schodowych i w tablicach osiedlowych /ok. **1 300 szt.** Os. Pólko, Szerokołęczna i Tylna i ok. **1 680 szt.** Os. Młodych/
- codzienne przeglądy budynków i bieżące informowanie Administracji Osiedli o zauważonych usterkach, awariach i zniszczeniach

Istotne znaczenie dla poprawy stanu bezpieczeństwa i stanu estetycznego na Osiedlach ma stała bieżąca współpraca mieszkańców z Administracją Osiedla oraz ich właściwa postawa wobec przypadków wandalizmu, dewastacji, a także niewłaściwego zachowywania się osób w zasobach Spółdzielni. Mieszkańcy w obawie o własne mienie i spokój zgłaszają problemy do właściwych administracji. Administracja o zgłoszonych problemach wymagających interwencji informuje dzielnicowego KPP odpowiedzialnego za dany region.

Ważnym elementem pracy zarówno Administratorów jak i gospodarzy posesji jest estetyczne utrzymanie terenów zielonych. Zabezpieczenia terenów zielonych poprzez ustawienie słupków przynosi efekty. Mieszkańcy nie mają możliwości wjeżdżania pojazdami na zabezpieczone tereny zielone.

Administracja wywiesza w gablotach na klatkach schodowych ogłoszenia i informacje o konieczności i obowiązku sprzątania po swoich pupilach. Wywieszane są także ogłoszenia dotyczące zakazu dokarmiania ptaków. W roku 2025 przeprowadzona została kampania informacyjna (ogłoszenia) dotycząca ochrony przed dzikami bytującymi na terenach Gminy Nowy Dwór Mazowiecki.

Administratorzy i gospodarze posesji szczególną uwagę przywiązują do utrzymania czystości na klatkach schodowych i estetycznego utrzymania terenów zielonych.

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej **„DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim w 2025 roku**

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2025 roku w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy o Rachunkowości, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr **20/18 z dnia 16.09.2024 r.** oraz plan dotyczący funduszu remontowego uchwalony 18.12.2024 r. Uchwałą nr 23/24 r. oraz jego I korektę - Uchwałą nr 13/6 z dnia 26.03.2025 r., II korektę - Uchwałą nr 16/10 z dnia 28.05.2025 r., III korektę - Uchwałą nr 20/13 z dnia 23.07.2025 r., IV korektę – Uchwałą 22/17 z dnia 17.09.2025 r.

Polityka finansowa zapewniała płynność finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2025 r. obrazuje całokształt działalności Spółdzielni i podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Bilans za 2025 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 47.161.912,48 zł.

I. Aktywa bilansu to aktywa trwale i obrotowe Spółdzielni.

Na aktywa trwale składają się:

1. Rzeczowe aktywa trwale o wartości: **30.342.797,31 zł**

z czego przypada na:

- budynki i budowle	21.439.190,71 zł
- prawo wieczystego użytkowania	568.238,00 zł
- Prawo własności gruntu	8.289.595,77 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	45.772,83 zł
- pozostałe środki trwałe	0,00 zł

W bilansie aktywa trwale wykazane są w wartości netto po odjęciu umorzenia i amortyzacji, której wartość stanowi kwotę: **30.342.797,31 zł.**

Wszystkie nieruchomości zabudowane na cele mieszkalne w Spółdzielni podlegają ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z późniejszymi zmianami. Wysokość opłaty przekształceniowej ma być wnoszona przez okres 20 lat licząc od dnia przekształcenia co znajduje odzwierciedlenie w zobowiązaniach długoterminowych wykazanych w bilansie. Jednocześnie Spółdzielnia korzystając z możliwości przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla części lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni wykorzystwała dostępny limit pomocy publicznej de minimis wynoszący równowartość 200 tys. euro

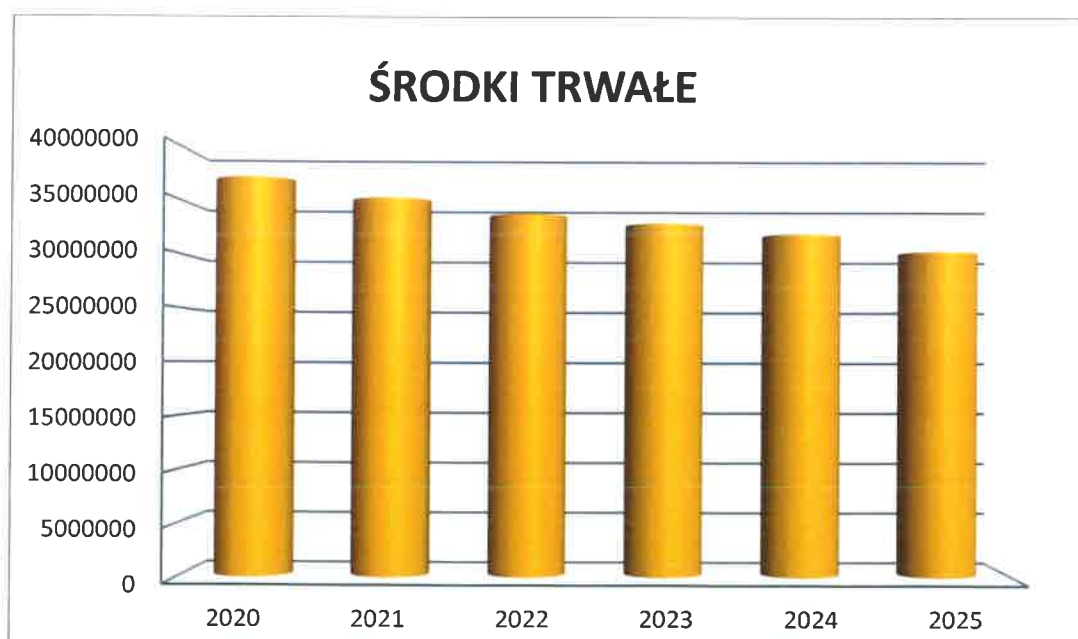
przypadający na okres trzech lat podatkowych. Osiedle Tylne w Zakroczymiu skorzystała z przysługującej bonifikaty od tej opłaty w wysokości 80%.

Wartość majątku trwałego sukcesywnie ulega zmniejszeniu w związku z wyodrębnieniem własności lokali na rzecz członków. W okresie sprawozdawczym ustanowiono 19 odrębne własności lokali mieszkalnych. W wyniku tych działań majątek trwały Spółdzielni został zmniejszony o 953.777,97 zł., z tego na budynki przypada 847.377,89 zł., a na wartość gruntów 106.400,08 zł. Sytuacja ta znalazła także odbicie w pasywach bilansu jako zmniejszenie funduszy własnych z tego tytułu.

Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia pozostaje właścicielem 3 lokali o powierzchni 146,70 m² i udziałach w wysokości 0,1546 we Wspólnocie Mieszkaniowej utworzonej w budynku Tylne 9 w Zakroczymiu. Spółdzielnia za w/w lokale reguluje zobowiązania wobec Wspólnoty oraz z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty przekształceniowej, a poniesionymi kosztami obciąża osoby zamieszkujące w danych lokalach.

Zmiany wartości środków trwałych przedstawiono w tabeli:

	PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW	PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW	BUDYNKI, LOKALE	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
2020 rok	330.063,19	8.405.221,26	28.289.450,02	16.788,42	107.351,44	37.148.874,33
2021 rok	323.138,95	8.221.812,36	26.624.670,12	25.832,30	67.518,76	35.262.972,49
2022 rok	316.214,71	8.072.606,02	25.349.903,86	18.373,02	27.532,13	33.784.629,74
2023 rok	309.290,47	8.699.561,29	23.895.657,00	11.587,72	75,00	32.916.171,48
2024 rok	579.343,04	8.620.570,57	22.715.112,24	43.005,11	0,00	31.958.030,96
2025 rok	568.238,00	8.289.595,77	21.439.190,71	45.772,83	0,00	30.342.797,31



2. Należności długoterminowe wynoszą **4.772.649,11 zł**.

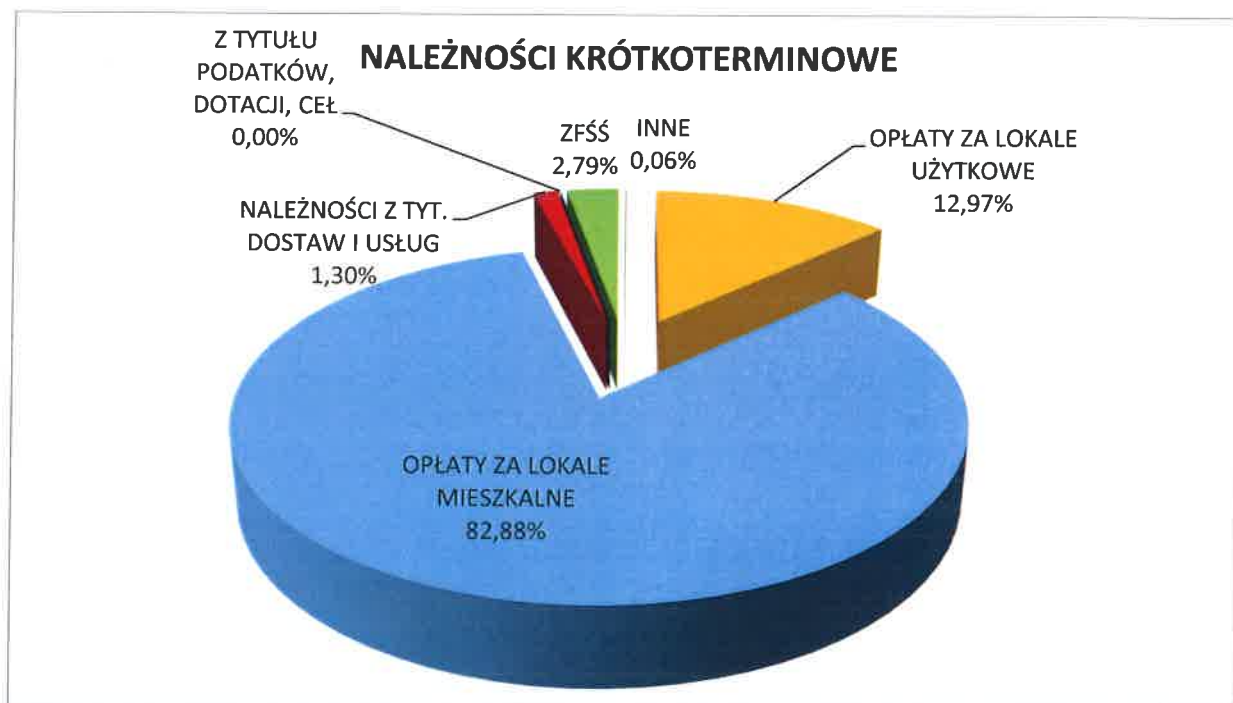
W pozycji należności długoterminowe wykazane są należności od członków Spółdzielni z tytułu opłaty przekształceniowej na podstawie zaświadczeń otrzymanych z Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki i Urzędu Miasta Zakroczym.

Na aktywa obrotowe składają się:

1. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł
2. Należności krótkoterminowe	1.292.484,20 zł

w tym:

a) należności z tytułu dostaw i usług	1.255.649,21 zł
- od osób uprawnionych, w tym:	
- lokali mieszkalnych	1.071.174,04 zł
- lokali użytkowych	167.689,68 zł
- od pozostałych	16.785,49 zł
b) należności z tyt. podatków	0,00 zł
c) pożyczki z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	36.059,15 zł
d) pozostałe należności	775,84 zł



3. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9.605.932,30 zł
w tym:	
a. środki pieniężne w kasie	12.152,74 zł
b. środki pieniężne na rachunkach bankowych	8.994.564,25 zł
c. inne środki pieniężne	504.303,88 zł
d. weksle obce	94.911,43 zł

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.148.049,56 zł
w tym:	
a. Podatek naliczony do odliczenia	254,24 zł
b. Inne koszty do rozlicz. (prenumeraty, ubezpieczenie, opłata za pas drogowy)	460.407,29 zł
c. Niedobór eksploatacji i utrzymania nieruchomości	687.388,03 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe są to koszty, które zostały już poniesione, a dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

II. Pasywa bilansu to fundusze Spółdzielni, kredyty, zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe kosztów.

1. Fundusze Spółdzielni na 31.12.2025 r. wykazano w kwocie	31.419.064,26 zł
w tym:	
a) Fundusz podstawowy	19.227.231,86 zł
b) Fundusz zasobowy	10.875.894,68 zł
c) Zysk(strata) z lat ubiegłych	0,00 zł
d) Zysk netto	1.315.937,72 zł



2. Zobowiązania długoterminowe wynoszą 6.091.251,49 zł. Są to zobowiązania wobec jednostek samorządu terytorialnego z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

3. Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę	8.429.043,31 zł
w tym:	
a) z tytułu dostaw i usług:	4.246.973,30 zł
• wobec osób uprawnionych w tym:	1.981.023,66 zł
- lokali mieszkalnych	1.928.931,95 zł
- lokali użytkowych	52.091,71 zł
• wobec pozostałych	2.265.949,64 zł

b) z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych	76.044,00 zł
c) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.118.997,86 zł
d) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	46.102,73 zł
e) Fundusz Remontowym	2.940.925,42 zł

4. Rozliczenia międzyokresowe wynoszą **1.222.553,42 zł**, w tym:

- a) wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych niemieszkaniowych stanowi kwota **1.181.509,90 zł**,
- b) nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **41.043,52 zł**.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów i odpowiednio zwiększa przychody lub koszty utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Ogółem przychody i koszty Spółdzielni za 2025 r. wyniosły:

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Kwota w zł
1	PRZYCHODY OPERACYJNE	30.882.115,25
2	KOSZTY OPERACYJNE	29.862.285,49
3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	315.507,69
4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	461.086,00
5	PRZYCHODY FINANSOWE	369.947,92
6	KOSZTY FINANSOWE	0,00
7	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	1.244.199,37
8	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH	277.943,00
9	NADWYŻKA KOSZTÓW GZM NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO	349.681,35
10	WYNIK ROKU 2025 NETTO (NADWYŻKA BILANSOWA)	1.315.937,72

Przychody Spółdzielni po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych wyniosły **31.567.570,86 zł**, natomiast wydatki z pozostałymi kosztami operacyjnymi i finansowymi, to kwota **30.323.371,49 zł**. Wynik brutto stanowi dodatnią wartość w wysokości **1.244.199,37 zł**. Po uwzględnieniu niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **349.681,35 zł** oraz po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie **277.943,00 zł** Spółdzielnia wypracowała **dodatni wynik netto za rok obrotowy 2025 w wysokości 1.315.937,72 zł**.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2025 rok obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty.

Należy wyjaśnić, że wysokość „wpływów” jest podawana w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości rzeczywiście uzyskanych, co oznacza, iż po stronie wpływów nie uwzględnia się wszelkich zaległości i niedopłat. W rachunkowości Spółdzielni mają bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej.

Koszty rodzajowe eksploatacji w 2025 roku wyniosły:

	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYKONANIE 2021 R	WYKONANIE 2022 R	WYKONANIE 2023 R	WYKONANIE 2024 R	WYKONANIE 2025 R
1	PŁACE I NARZUTY	1 692 037,78	1 810 312,42	2 122 910,17	2 579 578,14	2 764 720,40
2	MATERIAŁY	88 085,87	85 643,90	96 429,41	132 283,75	127 111,75
3	ENERGIA ELEKTR.	239 819,50	275 109,16	304 191,23	329 608,97	378 955,65
4	USŁ. MAT. REMONT.	4 425,53	1 360,25	1 389,21	1 152,58	3 447,33
5	ODPIS NA F.Ś.S.	62 685,16	65 856,30	71 937,66	102 354,12	115 843,09
6	UBEZPIECZ.MAJĄTKU	114 885,32	127 728,62	140 461,81	157 875,66	189 637,43
7	USŁ. KONIMIARSKIE	29 332,66	29 324,78	29 294,36	40 013,58	43 947,25
8	KONSERWACJE	738 104,97	761 019,58	1 122 191,47	1 195 232,54	1 460 309,60
9	AMORTYZACJA	76 274,99	53 257,60	27 975,33	25 697,94	42 816,33
10	KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI	1 952 477,10	2 107 971,14	2 339 593,69	2 644 453,75	2 871 672,88
11	POZOSTAŁE KOSZTY	474 695,43	377 828,23	385 108,90	555 305,27	583 161,04
12	POD. OD NIERUCHOMOŚCI	269 936,25	275 686,93	299 737,85	315 467,41	346 796,50
13	WIECZYSTE UŻYTKOWANIE	21 417,83	21 415,87	25 005,05	34 651,22	52 535,00
	OGÓŁEM KOSZTY	5.764.178,39	5.992.514,78	6.966.226,14	8.113.674,93	8.980.954,25

Powyższe zestawienie nie obejmuje kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej Tylina 9 które wyniosły 24.866,36 zł.

Wpływy na fundusz remontowy w 2025 roku wyniosły:

1.	Z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji	5.644.646,22 zł
2.	Odszkodowania, kary i inne wpływy	111.613,73 zł
	Razem	5.756.259,95 zł
	Wykonane roboty remontowe	3.610.599,17 zł
	Saldo 2025 roku	2.145.660,78 zł
	Bilans otwarcia na 01.01.2025 rok	795.264,64 zł
	Bilans zamknięcia na 31.12.2025 rok	2.940.925,42 zł

Wyniki poszczególnych nieruchomości zostały przedstawione w Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Spółdzielni.

W 2025 roku większość budynków osiągnęła nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami. W okresie sprawozdawczym wszystkie nieruchomości wносиły opłaty w zróżnicowanej wysokości.

Lp	Nieruchomość	Przychody 2025	Koszty 2025	Wynik na nieruchomości	
				Nadpłata	Niedopłata
		1	2	3	4
1	Boh.Modlina 20,22,24	634 292,48	666 301,35		-32 008,87
2	Boh.Modlina 28	50 872,97	56 235,62		-5 362,65
3	Boh.Modlina 61,63	523 922,22	503 642,15	20 280,07	
4	Boh.Modlina 67,69,71	124 447,56	130 660,59		-6 213,03
5	Chemiców 3,5,7	701 187,04	732 815,80		-31 628,76
6	Chemiców 9,11	314 310,32	319 907,82		-5 597,50
7	Mazowiecka 2,4,6,8,Leg5	397 631,16	392 677,22	4 953,94	
8	Mazowiecka 3	108 826,92	106 956,42	1 870,50	
9	Mazowiecka 7	114 647,04	110 552,07	4 094,97	
10	Magistracka 1	55 751,16	60 163,20		-4 412,04
11	Daszyńskiego 7, Sobieskiego 8	85 998,60	93 953,31		-7 954,71
12	Daszyńskiego 14	46 761,36	48 591,39		-1 830,03
13	Legionów 9, Modlińska 13,15	334 421,88	350 002,53		-15 580,65
14	Modlińska 3	57 775,68	63 870,10		-6 094,42
15	Modlińska 5,7, Partyzantów 16	130 726,14	124 844,58	5 881,56	
16	Al. Spółdzielni 2,4, Tylna 12,14,16	172 539,48	207 983,56		-35 444,08
17	Tylna 9	25 311,56	25 311,56	-	0
18	Rtm.W.Pileckiego 1,3,5,7,9,11,13,15	953 512,73	1 015 665,50		-62 152,77
19	Sz.Sz 2,4,6,8,10 R.W.P 17,19, W.P. 9,11,13,15,17,19	883 128,00	970 325,73		-87 197,73
20	Rtm.W.Pileckiego 21	0	0		0
21	Sz.Sz5, W.P 23,25,27	250 758,50	273 349,81		-22 591,31
22	Woj. Polskiego 33	66 882,12	69 286,43		-2 404,31
23	Wysz 4, W.P. 35,37	313 518,63	308 772,69	4 745,94	
24	Wyszyń. 2 Młodzież.6	266 666,62	276 067,65		-9 401,03
25	Szarych Szeregów 1,3	277 582,14	285 308,56		-7 726,42
26	Okulickiego 1,3,5	392 450,53	419 716,65		-27 266,12
27	Okulickiego 2,4,6,8, W.Polskiego 47	852 088,72	872 730,62		-20 641,90
RAZEM		8 136 011,56	8 485 692,91	41 826,98	-391 508,33
				-349 681,35	

III. Koszty i wpływy dotyczące dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, konserwacji anten.

Użytkownicy lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów niezależnych od Spółdzielni. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie.

Niezależnie od przyjętych zasad ewidencji i rozliczenia obrotu mediami, wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z tego tytułu, jest wynikiem podlegającym rozliczeniu z wnoszącymi te opłaty i nie podlega łączeniu z wynikami uzyskanymi z innych tytułów.

Koszty mediów stanowią znaczącą pozycję w obciążeniu opłatami za użytkowanie lokali.

Koszty i wpływy wywozu nieczystości stałych zamknęły się kwotą **2.278.908,69 zł**. Od 01.07.2013 r. obowiązki z tytułu wywozu nieczystości stałych przejęła Gmina. Spółdzielnia składa w imieniu mieszkańców zasobów deklarację o ilości zamieszkujących osób i zgodnie z nią reguluje opłaty ustalone przez Gminę.

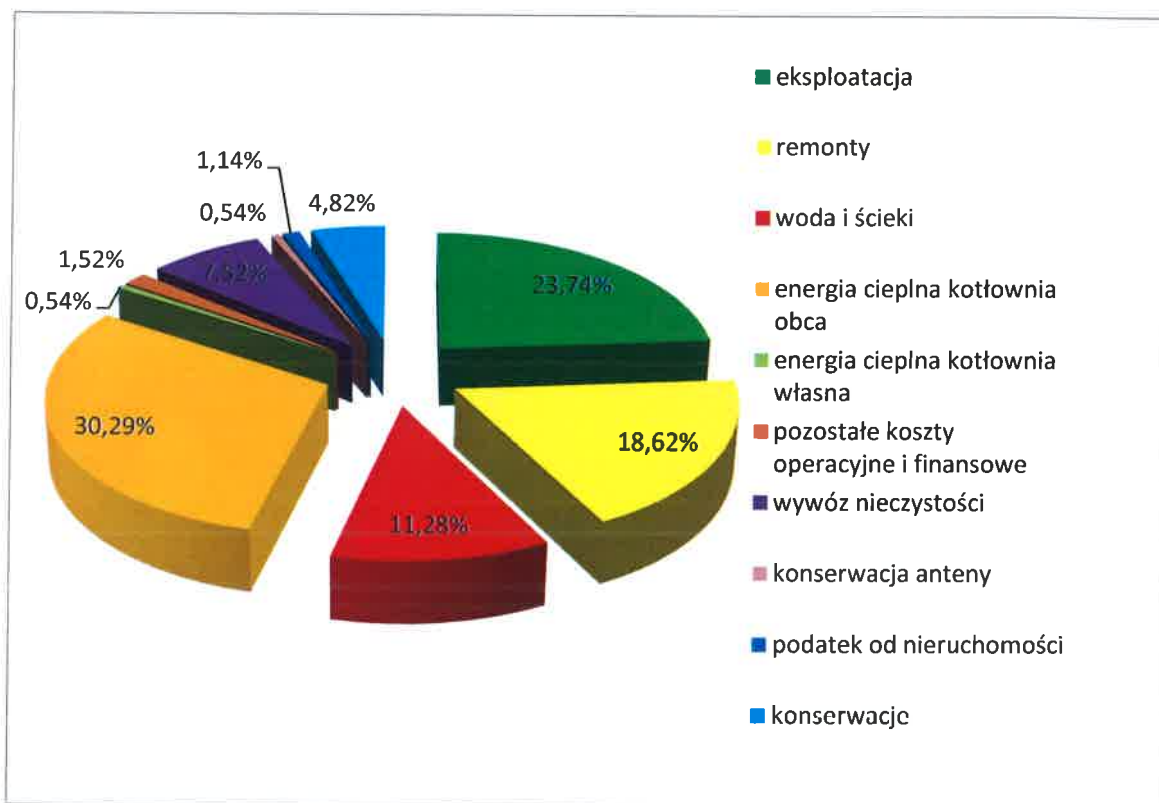
Energia ciepła po stronie kosztów i wpływów zamknęła się kwotą **9.348.809,47 zł**, w tym kotłownia własna 163.370,56 zł., kotłownia obca 9.185.438,91 zł.

Zużycie wody i odprowadzenie ścieków to koszt **3.419.644,90 zł**.

Wysokość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy głównym zimnej wody i zgodnie z tym odczytem Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody.

Konserwacja anten po stronie kosztów i przychodów zamknęła się kwotą **162.885,60 zł**. i wynika z iloczynu ilości gniazd antenowych i stawki 5,40 zł.

Struktura przedstawiająca procentowy podział kosztów w 2025 r.



IV. Na bieżącą działalność, realizację zadań rzeczowych jak i na płynność finansową Spółdzielni negatywnie wpływa nieterminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

W następstwie złożonych w 2025 roku wniosków, użytkownicy lokali otrzymali na podstawie 62 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, pomoc na łączną kwotę 89.895,75 zł.

Dodatki te tylko w minimalnym stopniu pomagają mieszkańcom zasobów Spółdzielni w trudnej sytuacji finansowej.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE dzień 31.12.2025 roku wyniosły 1.813.334,08 zł.

W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpiło zmniejszenie zaległości w opłatach o **222.376,04 zł**. Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych wpływów na 31.12.2025 r. ukształtował się na poziomie **5,642 %**.

W celu wyegzekwowania zaległości prowadzono systematyczną i wykorzystującą wszelkie środki prawne windykację należności Spółdzielni. Działania windykacyjne realizowane są na drodze polubownej, sądowej i egzekucyjnej.

W celu przeciwdziałania wzrostowi zadłużeń na drodze przedsądowej wysyłano do użytkowników lokali monity, wezwania do zapłaty z sankcjami skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W 2025 r. wysłano 309 sztuk wezwań do zapłaty:

- 290 sztuki z lokali mieszkalnych
- 19 sztuki z lokali użytkowych i najmu terenu

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni nie wzywał dłużników na posiedzenie, jednakże wysyłano informacje o zaległości powyżej dwóch miesięcy w formie monitów.

W 2025 roku wysłano 384 monitów, w tym:

- 363 sztuk do lokali mieszkalnych,
- 21 sztuka do lokali użytkowych.

Na wniosek zainteresowanego, który przejawiał chęć spłaty zadłużenia i istniało prawdopodobieństwo jego wypłacalności, Zarząd przedłużał termin spłaty na dogodnych dla obu stron warunkach, ustalając jednocześnie wysokość miesięcznych rat, co pozwalało na kontrolę ich spłaty. W przypadku braku zainteresowania dobrowolną spłatą zadłużenia, przygotowywano dokumenty niezbędne do podjęcia postępowania sądowego przeciwko dłużnikom oraz osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu.

Do sądu skierowano 65 pozwów na kwotę 323.404,65 zł dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych.

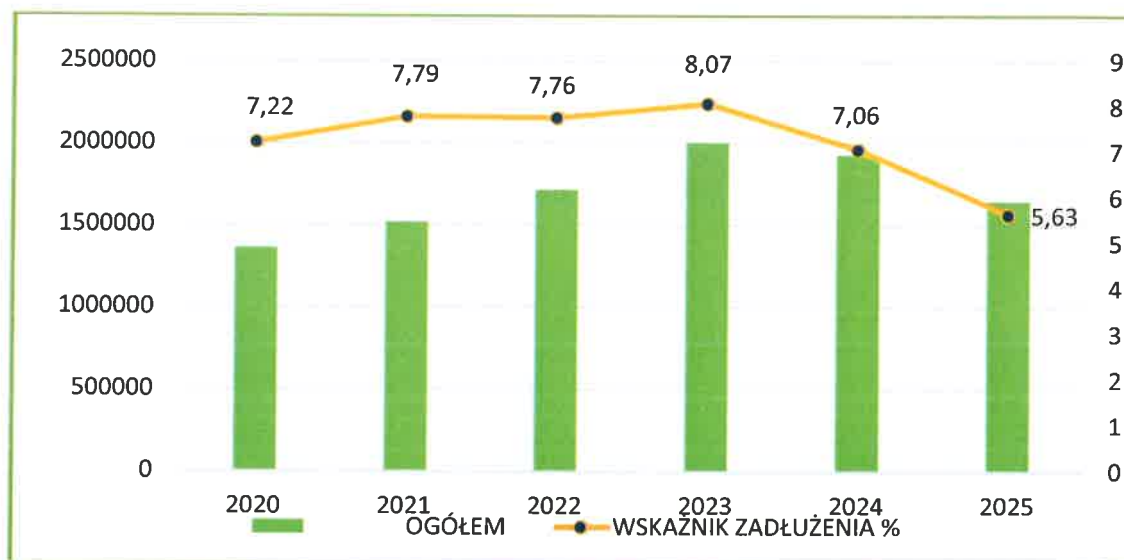
W 2025 roku spłacono 104 zadłużenia zasądzone nakazem zapłaty przed egzekucją oraz zadłużeń z egzekucji komorniczej na kwotę 437.866,10 zł, w tym:

- 103 zadłużenia z lokali mieszkalnych,
- 1 zadłużenie z lokali użytkowych.

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne tj. stosunek należności do ogólnego wymiaru opłat w latach 2020 – 2025 przedstawia poniższa tabela:

ROK	KWOTA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH (W ZŁ)	
	OGÓŁEM	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
2020	1.361.781,00	7,22
2021	1.519.315,63	7,79
2022	1.716.230,33	7,76
2023	2.003.701,72	8,07
2024	1.929.338,35	7,06
2025	1.645.644,40	5,63

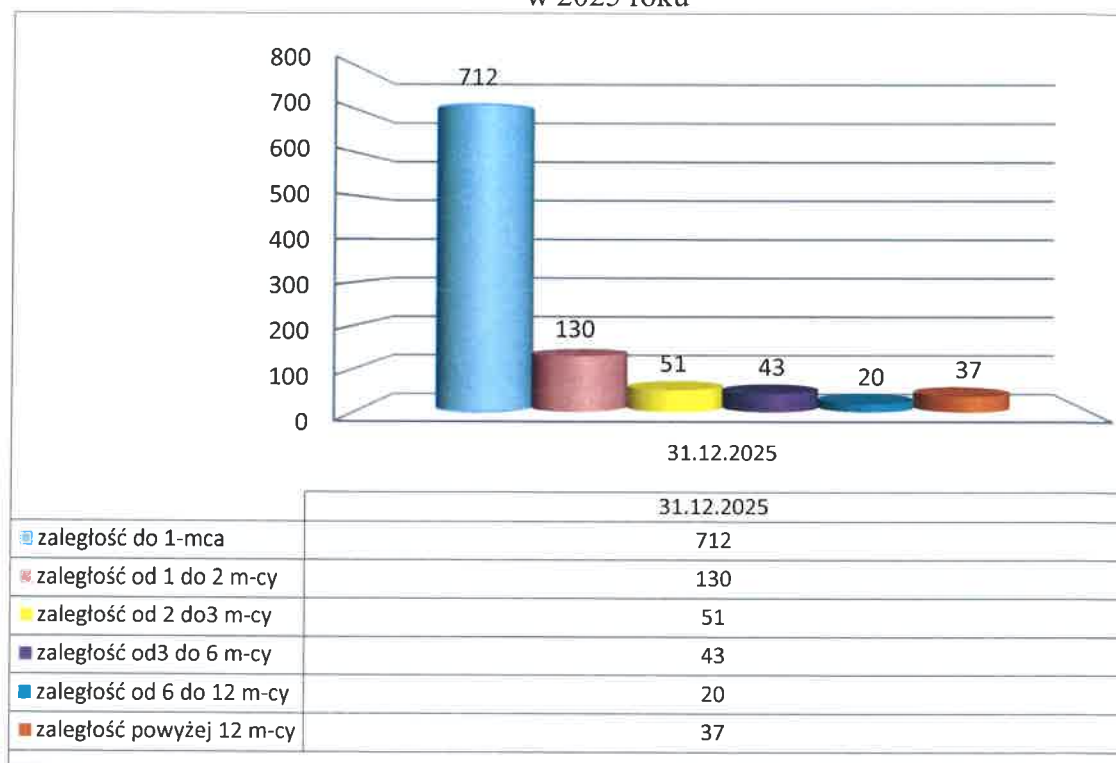
ZADŁUŻENIA I WSKAŹNIK PROCENTOWY – LOKALE MIESZKALNE



Struktura zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

ROK	ILOŚĆ LOKALI ZALEGAJĄCYCH I ICH STRUKTURA						OGÓŁEM
	0 – 2 M-CE		2 – 3 M-CE		POWYŻEJ 3 MIESIĘCY		
		Struktura %	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	
2020	903	82,54 %	61	5,58 %	130	11,88 %	1094
2021	1056	81,11 %	106	8,14 %	140	10,75 %	1302
2022	939	82,22 %	82	7,18 %	121	10,60%	1142
2023	904	78,75 %	89	7,75 %	155	13,50 %	1148
2024	1050	84,95 %	66	5,34%	120	9,71 %	1236
2025	842	84,79%	51	5,14 %	100	10,07 %	993

ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH Z ZALEGŁOŚCIĄ W OPŁATACH I ICH STRUKTURA w 2025 roku



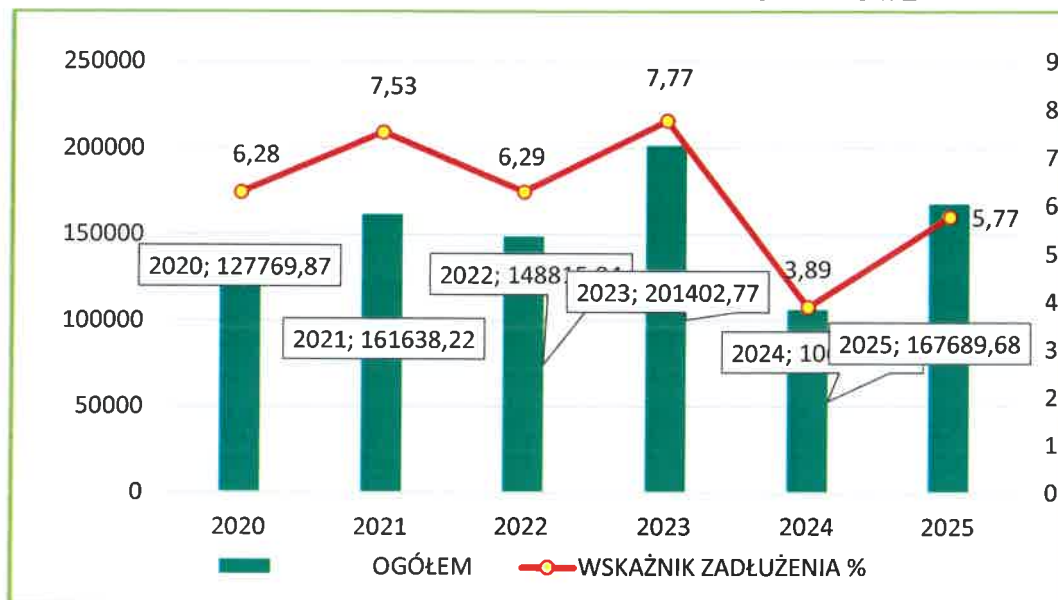
W 2025 roku najem lokali użytkowych w Spółdzielni utrzymuje się na zbliżonym poziomie jak w latach poprzednich. Większa podaż niż popyt na lokale w Nowym Dworze Mazowieckim, powoduje zwiększenie liczby lokali wolnych, a obecni najemcy lokali mają coraz większy problem z uzyskaniem dochodu na pokrycie opłat z tytułu użytkowania tych lokali. Problem dotyczy także lokali własnościowych.

W opłatach w 2025 roku zalegało 74 użytkowników lokali użytkowych a także najemców garaży i terenów.

Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe w ostatnich latach kształtowały się następująco:

ROK	KWOTA ZADŁUŻENIA	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
2020	127.769,87	6,28
2021	161.638,22	7,53
2022	148.815,94	6,29
2023	201.402,77	7,77
2024	106.371,77	3,89
2025	167.689,68	5,77

ZADŁUŻENIA I WSKAŹNIK PROCENTOWY – LOKALE UŻYTKOWE



Struktura zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe przedstawia się następująco:

ROK	ILOŚĆ LOKALI ZALEGAJĄCYCH I ICH STRUKTURA						
	1 – 2 M-CE		2 – 3 M-CE		POWYŻEJ 3 MIESIĘCY		OGÓŁEM
	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	
2020	70	76,09 %	8	8,69%	14	15,22 %	92
2021	79	81,44 %	7	7,22%	11	11,34 %	97
2022	87	81,31 %	9	8,41 %	11	10,28 %	107
2023	95	85,58 %	7	6,31 %	9	8,11 %	111
2024	92	86,79 %	6	5,66 %	8	7,55%	106
2025	61	82,43 %	9	12,16 %	4	5,41 %	74

W związku z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi, Spółdzielnia poniosła koszty z tytułu opłat sądowych i egzekucyjnych dotyczących lokali mieszkalnych w wysokości 99.391,10 zł oraz lokali użytkowych w wysokości 1.276,57 zł, natomiast przychody z tych tytułów wyniosły odpowiednio 108.150,98 zł i 5.913,97 zł.

Z tytułu odsetek od zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wpłynęło 171.897,80 zł a za lokale użytkowe odsetki wyniosły 10.049,30 zł.

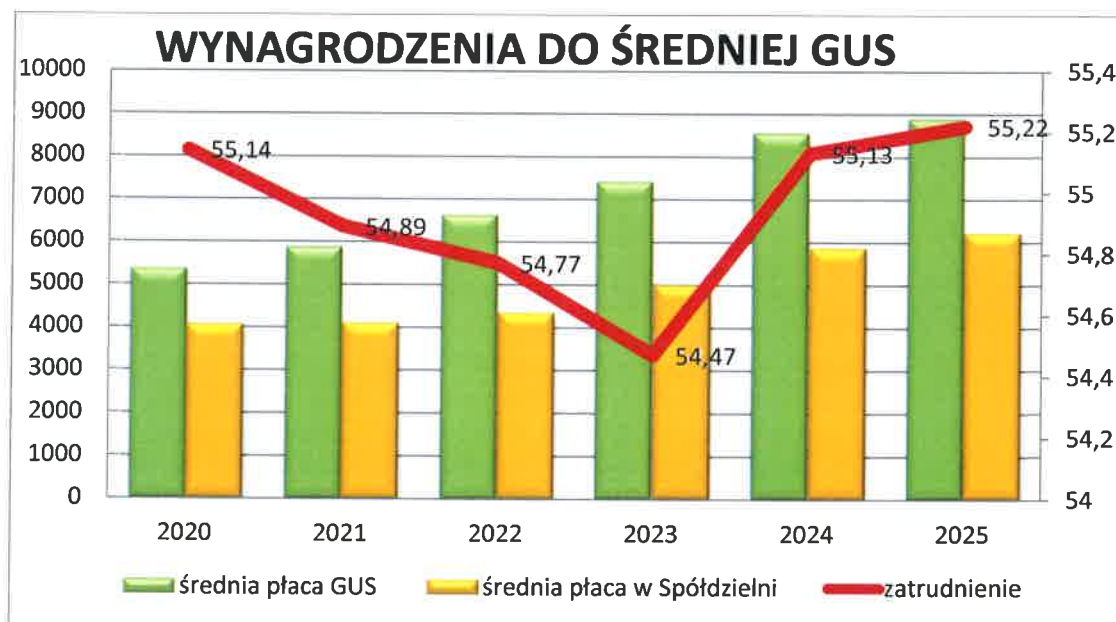
Z tytułu odsetek od środków na rachunkach bankowych Spółdzielnia uzyskała dodatkowy dochód w wysokości 188.000,82 zł. Koszty prowizji i opłat bankowych wyniosły 1.285,50 zł.

Należy również dodać, że Bank Spółdzielczy w Nowym Dworze Mazowieckim sfinansował częściowo w 2025 roku wydruk książeczek opłat.

V. Fundusz płac uchwalony w planie gospodarczym Spółdzielni na 2025 r Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/18 z dnia 16.09.2024 r. w wysokości 4.122.000,00 zł został wykonany w 99,84 % i zamknął się kwotą 4.115.338,07 zł.

Wynagrodzenia w Spółdzielni nie nadążają za średnim wynagrodzeniem ogłaszającym przez GUS.

	2020 ROK	2021 ROK	2022 ROK	2023 ROK	2024 ROK	2025 ROK
WYNAGRODZENIA (zł)	2.686.896,35	2.689.684,47	2.848.970,70	3.259.671,81	3.876.286,66	4.115.338,07
ZATRUDNIENIE (etaty)	55,14	54,89	54,77	54,47	55,13	55,22
ŚREDNIA PŁACA (zł)	4.060,17	4.084,95	4.336,23	4.987,26	5.859,31	6.210,52
ŚREDNIA PŁACA WG GUS (zł)	5.353,23	5.865,71	6.620,69	7.406,19	8.548,85	8.890,60



W 2025 roku nie zaszły żadne istotne zmiany wpływające na realizację planów i zadań statutowych Spółdzielni. Celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi pozwoliło na wypracowanie dodatniego wyniku finansowego.

Powyższe dane wskazują na dobrą kondycję i brak zagrożenia dla dalszej działalności Spółdzielni.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI TECHNICZNO – INWESTYCYJNEJ ZA 2025 ROK

Dział Inwestycji i Remontów odpowiedzialny jest za całość zagadnień związanych z technicznym utrzymaniem zarządzanych, przez Spółdzielnię zasobów, realizację inwestycji oraz sprawy terenowo - prawne a mianowicie:

- I. Prowadzenie spraw wynikających z rękojmi i gwarancji udzielonych na roboty związane z dociepleniem budynków, remontem klatek schodowych, remontem balkonów, remontem instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej oraz remontami chodników i parkingów realizowanych ze środków funduszu remontowego.
 - II. Przygotowanie do realizacji i nadzór nad robotami zaplanowanymi do wykonania ze środków funduszu remontowego.
 - III. Prowadzenie spraw związanych z technicznym utrzymaniem obiektów.
 - IV. Nadzór nad obsługą i właściwą pracą kotłowni na Osiedlu Tylne w Zakroczymiu.
 - V. Sprawy terenowo - prawne oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001 r. poz.27 z późniejszymi zm./.
- I. Prowadzenie spraw wynikających z rękojmi i gwarancji udzielonych na roboty związane z dociepleniem budynków, remontem klatek schodowych, remontem balkonów, remontem instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej oraz remontami chodników i parkingów realizowanych ze środków funduszu remontowego**

W powyższym zakresie rękojmi i gwarancji w 2025 roku zadania realizowane były na bieżąco.

II. Przygotowanie do realizacji i nadzór nad robotami zaplanowanymi do wykonania ze środków funduszu remontowego:

- a. Wybór wykonawców następował w trybie określonym w obowiązującym Regulaminie wyboru wykonawców na wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług SML-W „Dążność”. Przetargi, zapytania o cenę obejmowały:
 - opracowanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia, zawierające m.in. opis podstawowych informacji obejmujących w szczególności przedmiot zamówienia, terminy, tryb i zasady postępowania, wymogi wobec ewentualnych oferentów,
 - ogłoszenie informacji o przetargach w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni oraz w internecie na stronie Spółdzielni w trybie przetargu lub zaproszenie do złożenia oferty w trybie zapytania o cenę,
 - rozpatrzenie złożonych ofert z propozycją typowania wykonawców do ostatecznych negocjacji, którzy spełnili w sposób optymalny wymagania Spółdzielni w zakresie warunków realizacji (niskie ceny, długi okres gwarancji, zabezpieczenie należytego wykonania robót), przez komisję złożoną z co najmniej 4 osób będących pracownikami Spółdzielni oraz wyznaczonego przez Przewodniczącego Komisji Techniczno-Inwestycyjnej Rady Nadzorczej członka Rady Nadzorczej,
- b. Zlecenie robót wykonawcom odbywało się na podstawie Uchwał Zarządu w oparciu o analizę złożonych ofert dokonywaną podczas komisyjnego typowania wykonawców i wnioski komisji dotyczące wyboru najkorzystniejszej oferty.

- c. Odbiór wykonanych robót dokonywany był przez uprawnione służby techniczne Działu Inwestycji i Remontów przy udziale pracowników Administracji Osiedla oraz członków Komisji Techniczno - Inwestycyjnej Rady Nadzorczej i Rad Nieruchomości.
- d. Plan remontów w 2025 r. został wykonany w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej ze środków uzyskanych z odpisu podstawowego na fundusz remontowy w wysokości od 2,00 zł/m² do 3,00 zł/m² w Nowym Dworze Mazowieckim i 3,50 zł/m² w Zakroczymiu.

Szczegółowe zestawienie wykonanych prac remontowych w 2025 r. zawarto w załącznikach do niniejszego sprawozdania.

III. Prowadzenie spraw związanych z technicznym utrzymaniem obiektów

A. Dział Inwestycji i Remontów realizował:

1. Sprawozdawczość, rejestrację i rozliczenia zadań inwestycyjnych oraz zadań remontowych zleczanych wykonawcom zewnętrznym.
2. Nadzór techniczny nad robotami wynikającymi z bieżącej konserwacji i eksploatacji zasobów Spółdzielni.
3. Prowadzenie ewidencji dokumentacji terenowo-prawnej Spółdzielni.
4. Prowadzenie przeglądów technicznych i przeglądów sezonowych.
5. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
6. Udział w opracowaniu dokumentacji technicznej, ekspertyz, przygotowanie do zawarcia umów.
7. Opracowanie planu remontów.
8. Prowadzenie doradztwa, udzielanie porad z branży budowlanej, elektrycznej i sanitarnej.
9. Opiniowanie podań Członków Spółdzielni w zakresie wykonania robót modernizacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

B. Działalność konserwacyjna

Konserwacja instalacji i budynków była wykonywana przez grupy konserwacyjne branż elektrycznej, hydrauliczno-gazowej i ogólnobudowlanej wybrane w drodze przetargu

Finansowo wykonanie prac konserwacyjnych w 2025 roku wyniosło:

<i>Administracje</i>	<i>Wykonanie 2024 r.</i>	<i>Plan 2025 r.</i>	<i>Wykonanie 2025 r.</i>	<i>Plan 2026 r.</i>
Administracja Osiedla Pólko, Os. Szerokołęczna i Osiedla Tylne	530 000	787 500	690 048	787 500
Administracja Osiedla Młodych	588 693	787 500	760 038	787 500
Pomiary elektryczne 5-letnie na wszystkich osiedlach	0	30 000	30 000	30 000
RAZEM	1 118 693	1 605 000	1 480 086	1 605 000

Na szczególną uwagę w zakresie poprawy jakości i terminowego wykonywania prac konserwacyjnych zasługuje testowana w 2024 r. i wprowadzona w 2025 r. aplikacja **iMieszkaniec.pl** będąca elektronicznym systemem do zlecania, monitorowania i dokumentowania zgłoszeń np. usterek. Z aplikacji korzystają administratorzy i zewnętrzne firmy konserwacyjne za pomocą komputera, jak i smartfonu. Do aplikacji wpisywane są zgłoszenia, które odczytują konserwatorzy, a następnie po realizacji zgłoszeń zmieniają ich aktualny status, zamieszczają dokumentację zdjęciową i ewentualnie notatki realizowanego zgłoszenia. Narzędzie umożliwia także przegląd historii zgłoszeń, w tym podsumowanie pracy wykonawców za każdy miesiąc. Dostępne statystyki wykorzystane są do skuteczniejszego tworzenia planów remontowych.

W ramach prac konserwacyjnych wykonano m.in.:

- usuwanie przyczyn zacieków /drobne naprawy dachów/, naprawy i uszczelnianie obróbek blacharskich, uszczelnianie lub wymianę fragmentów rynien, rur spustowych, drobne prace murarskie i malarskie,
- bieżące usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez członków Spółdzielni zarówno w godzinach pracy jak i w czasie dyżurów elektryków i hydraulików do godz. 22.00, również w dni świąteczne i wolne od pracy,
- uzupełnianie wybijanych szyb w wiatrołapach, drzwiach wejściowych do klatek schodowych, tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz tablicach osiedlowych,
- naprawę lub wymianę samozamykaczy, zamków, zamknięć wynikającą ze zużycia materiałów lub uszkodzeń, kradzieży i dewastacji,
- wykonywanie słupków ogrodzeniowych i ich betonowanie, naprawa zdewastowanych ogrodzeń, zniszczonych urządzeń zabawowych, ławek itp.

Grupy konserwacyjne wykonywały wszystkie prace wynikające z przeglądów budynków i terenów oraz zgłaszanych na bieżąco m.in.:

- remonty suszarni, pralni, wózkowni, pomieszczeń gospodarczych, przyłączy wodomierzy, gazomierzy, wody,
- naprawa i malowanie zdewastowanej elewacji,
- przegląd i naprawa samozamykaczy,
- uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachach,
- malowanie konstrukcji zadaszeń przy wejściu do klatek,
- malowanie altanek śmietnikowych,
- malowanie urządzeń zabawowych,
- miejscowe przełożenie zapadniętych opasek wokół budynków.

WYKONANIE RZECZOWE PLANU KONSERWACJI DZIAŁU INWESTYCJI I REMONTÓW W 2025 ROKU - OSIEDLE MŁODYCH

1. Wykonano zaplanowane przeglądy instalacji gazowej we wszystkich budynkach i lokalach zgodnie z przyjętym harmonogramem.
2. Przyjęto i zrealizowano zgłoszenia usterek i awarii:
475 w zakresie robót budowlanych
477 w zakresie robót hydrauliczno – gazowych
306 w zakresie robót elektrycznych

3. Oprócz zgłoszeń awaryjnych wykonano pełen zakres robót budowlanych wynikający z wniosków po przeprowadzonych kontrolach okresowych budynków w 2024 roku, przewidzianych do realizacji w Harmonogramie robót na 2025 rok min.:
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Wojska Polskiego 27
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Wojska Polskiego 25
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Wojska Polskiego 23
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Wojska Polskiego 33
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Wojska Polskiego 37
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Szarych Szeregów 5
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Szarych Szeregów 1
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Szarych Szeregów 3
 - wykonano zamalowanie graffiti na elewacji budynku Młodzieżowa 6
 - uszczelnienie dachu w budynku Administracji Pileckiego 15A
 - naprawa czoła płyty balkonu Pileckiego 13 pomiędzy lokalami 13 i 14
 - naprawa czoła płyty balkonu Pileckiego 13 pomiędzy lokalami 21 i 23
 - uzupełnienie krtek wentylacyjnych wraz z ociepleniem oraz tynkiem w budynkach Szarych Szeregów 1, Szarych Szeregów 3, Wojska Polskiego 23
4. W ramach prac konserwacyjnych ogólnobudowlanych wykonano m.in.:
 - wymieniono wybite szyby w drzwiach wejściowych, piwnicach i w gablotach
 - dokonywano bieżących napraw oraz regulacji samozamykaczy
 - dokonywano bieżących napraw klamek w drzwiach wejściowych
 - wykonano kompleksowy przegląd obróbek blacharskich oraz uszczelniono wszystkie łączenia ww. obróbek
5. W robotach konserwacyjnych hydrauliczno–gazowych oprócz planowanych przeglądów wykonano m.in.:
 - wspólne odczyty z ZEC ciepłomierzy głównych 1x w miesiącu
 - odpowietrzanie pionów i grzejników c.o
 - przepychanie tras i pionów kanalizacyjnych
 - wykonano czyszczenie studzienek chłonnych na całym Osiedlu
6. W robotach konserwacyjnych elektrycznych wykonano min.
 - uzupełnienia oświetlenia przed klatkami w klatkach schodowych i piwnicach,
 - wymianę wyłączników,
 - przestawienie zegarów sterujących oświetleniem,
 - wymieniono niesprawne żarówki oraz elementy lamp ulicznych na nowe LEDowe

WYKONANIE RZECZOWE PLANU KONSERWACJI DZIAŁU INWESTYCJI I REMONTÓW W 2025 R. - OSIEDLA PÓLKO, SZEROKOŁĘCZNA I TYLNA

1. Wykonano zaplanowane przeglądy instalacji gazowej we wszystkich budynkach i lokalach zgodnie z przyjętym harmonogramem.
2. Przyjęto i zrealizowano zgłoszenia usterek i awarii:
 - 558 w zakresie robót budowlanych
 - 543 w zakresie robót hydrauliczno – gazowych
 - 457 w zakresie robót elektrycznych

3. Oprócz zgłoszeń awaryjnych wykonano pełen zakres robót budowlanych wynikający z wniosków po przeprowadzonych kontrolach okresowych budynków w 2024 roku, przewidzianych do realizacji w Harmonogramie robót na 2025 rok min.:
- wykonano malowanie graffiti klatka IV parter w budynku przy ul Boh. Modlina 20,
 - uzupełnienie kratek wentylujących stropodach w budynku przy ul. Mazowiecka 4, 7, 8, Modlińska 13, 15, Legionów 9,
 - wykonano i zamontowano poręcze w zejściach do korytarzy piwnicznych w budynku przy ul. Chemików 9,
 - zlikwidowano przyczynę przecieku wody opadowej przez ścianę do pomieszczenia węzła c.o. w budynku przy ul Boh. Modlina 22,
 - usunięto graffiti ze ścian altany śmietnikowej przy budynku Chemików 7,
 - montaż dodatkowych stojaków na rowery przy budynku ul Boh. Modlina 20, 28, Chemików 3, 7,
 - zamontowano kolce na pasie podrynnowym nad klatką I i II przód i tył budynku przy ul. Modlińska 13,
 - uzupełnienie kolcy na pasie podrynnowym w budynku przy ul. Modlińska 3,
 - wykonano malowanie poręczy z uprzednim przygotowaniem nawierzchni w budynku przy ul Boh. Modlina 22, 24,
 - malowanie krat naświetli w piwnicy z uprzednim przygotowaniem nawierzchni w budynku przy ul. Boh. Modlina 28
 - malowanie zejść do korytarzy piwnicznych w budynku przy ul. Partyzantów 16, Mazowiecka 6, Modlińska 5, 13,
 - zamontowano kratę w zejściu do piwnicy w budynku przy ul. Tylnej 12 kl. III,
4. W ramach prac konserwacyjnych ogólnobudowlanych wykonano m.in.:
- wymieniono wybite szyby w drzwiach wejściowych, piwnicach i w gablotach,
 - dokonywano bieżących napraw oraz regulacji samozamykaczy,
 - wykonano kompleksowy przegląd obróbek blacharskich oraz uszczelniono wszystkie łączenia w/w obróbek,
 - zamontowano nawiewniki w suszarni kl. VI w budynku przy ul Chemików 5,
 - wykonano malowanie desek piaskownicy przy budynku Modlińska 13, Mazowiecka 2, Chemików 3,
 - wykonano malowanie ławek na placu zabaw przy budynku Mazowiecka 2,
 - zamontowano kolce na pasie podrynnowym w budynku przy ul. Mazowiecka 2, nad I kl. w budynku przy ul. Magistrackiej 1 i nad lokalem nr 40 w budynku przy ul. Legionów 9
 - pomalowano trzepak i grzebień przy altance śmietnikowej oraz okienka piwniczne budynku przy ul. Modlińska 3,
 - wymieniono okienko piwniczne w budynku przy ul. Mazowiecka 2,
 - naprawiono uszkodzone ogrodzenie na placu zabaw przy ul. Mazowieckiej 2,
 - przemurowano ściany działowe w piwnicy lokatorskiej nr 2, 3 budynku przy ul. Boh. Modlina 63 oraz w piwnicy lokatorskiej nr 26 budynku przy ul. Boh. Modlina 61,
 - przemurowano ściany działowe w piwnicy lokatorskiej nr 69 budynku przy ul. Chemików 7 oraz w piwnicy lokatorskiej nr 1, 6, 47 budynku przy ul. Chemików 3,

5. W robotach konserwacyjnych hydrauliczno–gazowych oprócz planowanych przeglądów wykonano m.in.:
 - montaż wiosną i demontaż jesienią pomp abisynek
 - wspólne odczyty z ZEC ciepłomierzy głównych 1x w miesiącu
 - odpowietrzanie pionów i grzejników c.o
 - przepychanie tras i pionów kanalizacyjnych
 - wykonano czyszczenie studzienek chłonnych na całym osiedlu
6. W robotach konserwacyjnych elektrycznych oprócz planowanych przeglądów wykonano m.in.:
 - uzupełnienie oświetlenia przed klatkami, w klatkach schodowych i w piwnicach
 - wymieniano wyłączniki
 - przestawiano zegary sterujące oświetleniem

IV. Nadzór nad obsługą i właściwą pracą kotłowni na Osiedlu Tylna w Zakroczymiu.

Kotłownia dla potrzeb centralnego ogrzewania budynków mieszkalnych na Osiedlu Tylna w Zakroczymiu od czasu jej realizacji w 1999 roku pracowała jako bezobsługowa zasilana do grudnia 2016 r. olejem opałowym, a od stycznia 2017 r. gazem ziemnym.

Nadzór nad pracą kotłowni w sezonie zimowym pełnił pracownik Działu Inwestycji i Remontów Spółdzielni, natomiast konserwację kotłowni wykonuje firma zewnętrzna Energosystem Jacek Miller ul. Świętojańska 85, 05-135 Wieliszew.

Zużycie gazu ziemnego w sezonie grzewczym 2024/2025 wyniosło **34 300 m³** (32 400 m³ w ubiegłym sezonie grzewczym 2023/2024).

V. Sprawy terenowo – prawne oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001 r. poz.27 z późniejszymi zm./.

Grunty będące w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. zajmowały łącznie powierzchnię **237 644,33 m²** w tym:

- tereny położone w Nowym Dworze Mazowieckim – **230 324 m²**
- tereny położone w Zakroczymiu – **7 320,33 m²**

W związku z realizacją ustawy o spółdzielniach do końca 2025 r. na ogólną liczbę **3199** lokali mieszkalnych zostało wyodrębnione **1644** lokali, w tym na:

- | | |
|-------------------------|------------|
| ▪ Osiedlu Pólko | 439 lokali |
| ▪ Osiedlu Szerokołęczna | 215 lokali |
| ▪ Osiedlu Tylna | 46 lokali |
| ▪ Osiedlu Młodych | 944 lokale |

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU ROBÓT REMONTOWYCH NA 2025 R.

Lp	Nazwa osiedla	Plan robót remontowych na 2025 r.	Wykonanie planu robót remontowych na 2025 r.	Wykonanie robót z 2024 r.	Wykonanie robót z 2024 r. i 2025 r. (kolumna 3+4)	Saldo na 31.12.2025 r. (kolumna 2-3)	Przeniesione do realizacji w 2026 r.	Uwagi
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Osiedle Młodych	3 766 007,60 zł	3 005 869,08 zł	690 435,00 zł	3 696 304,08 zł	760 138,52 zł	757 534,00 zł	zał. nr 1
2	Osiedle Pólko	332 758,15 zł	178 471,90 zł	0,00 zł	178 471,90 zł	154 286,25 zł	23 544,00 zł	zał. nr 2
3	Osiedle Szerokofęcza	311 438,42 zł	296 557,09 zł	0,00 zł	296 557,09 zł	14 881,33 zł	0,00 zł	zał. nr 3
4	Osiedle Tylina	196 409,60 zł	196 654,40 zł	0,00 zł	196 654,40 zł	-244,80 zł	0,00 zł	zał. nr 4
	Razem	4 606 613,77 zł	3 677 552,46 zł	690 435,00 zł	4 367 987,46 zł	929 061,30 zł	781 078,00 zł	

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU ROBÓT REMONTOWYCH NA 2025 R. - OSIEDLE MŁODYCH

Lp	Nieruchomość	Budynki	Nazwa zadania	Lokalizacja robót	Plan kwotowy na budynki po korektach	Plan kwotowy po korektach w 2025 r.	Koszt robót na budynki	Koszt robót finansowanych z funduszu remontowego w 2025 r.	Wartość robót przeniesionych do realizacji w 2026 r.	Uwagi
1	Kolonia XII	Pileckiego 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	Wymiana podzielników ciepła (5 rala z 10) (ilość podzielników w lokalach mieszkalnych 340szt +274szt+343szt+103szt+166szt+156szt+201szt+205szt i lokalach użytkowych 0szt+0szt+0szt+0szt+0szt+0szt+0szt+36szt). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Pileckiego 1	1 836,00 zł	9 849,60 zł	1 836,00 zł	9 849,60 zł		
				Pileckiego 3	1 479,60 zł		1 479,60 zł			
				Pileckiego 5	1 852,20 zł		1 852,20 zł			
				Pileckiego 7	556,20 zł		556,20 zł			
				Pileckiego 9	896,40 zł		896,40 zł			
				Pileckiego 11	842,40 zł		842,40 zł			
				Pileckiego 13	1 085,40 zł		1 085,40 zł			
				Pileckiego 15	1 301,40 zł		1 301,40 zł			
				Pileckiego 1	7 018,23 zł	38 573,68 zł	7 018,23 zł	38 573,68 zł		
				Pileckiego 3	5 742,19 zł		5 742,19 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 723 szt. (132szt+108szt+124szt+42szt+64szt+58szt+83szt+94szt+18szt. lok. użytk.) - 3 rala z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Pileckiego 5	6 592,88 zł		6 592,88 zł			
				Pileckiego 7	2 233,07 zł		2 233,07 zł			
				Pileckiego 9	3 402,78 zł		3 402,78 zł			
				Pileckiego 11	3 083,77 zł		3 083,77 zł			
				Pileckiego 13	4 412,98 zł		4 412,98 zł			
				Pileckiego 15	6 087,78 zł		6 087,78 zł			
				Pileckiego 5	21 600,00 zł	21 600,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	21 600,00 zł	
			Wymiana zaworów podpiwnicznych instalacji wody zimnej i ciepłej, cyrkulacji oraz c.o. (95 szt.). Protokół odbioru z dn. 04.09.2025	Pileckiego 1	150 120,00 zł	150 120,00 zł	150 120,00 zł	150 120,00 zł		
				Pileckiego 11	2 829,00 zł	2 829,00 zł	2 829,00 zł	2 829,00 zł		
			Montaż pompy abisyński. Protokół odbioru z dn. 08.07.2025	Pileckiego 15	466 560,00 zł	466 560,00 zł	466 560,00 zł	466 560,00 zł		
			Remont klatek schodowych (4 szt.) wraz z wykonaniem robót towarzyszących. Protokół odbioru z dn. 12.06.2025	Kolonia XII	3 000,00 zł	3 000,00 zł	4 436,13 zł	4 436,13 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Pileckiego 9			846,24 zł	846,24 zł		
			*usunięcie odporności wyprawy tynkarskiej	Pileckiego 13/21			1 801,95 zł	1 801,95 zł		
			*naprawa czoła płyty balkonowej	Pileckiego 13/12			1 787,94 zł	1 787,94 zł		
			Razem remonty 2025			692 532,28 zł	672 368,41 zł	672 368,41 zł	21 600,00 zł	
			Ogółem			692 532,28 zł	672 368,41 zł	672 368,41 zł	21 600,00 zł	
2	Kolonia XI	Pileckiego 17, 19 Wojska Polskiego 9, 11, 13, 15, 17, 19, Szarych Szeregów 2, 4, 6, 8, 10	Wymiana podzielników ciepła (5 rala z 10) (ilość podzielników w lokalach mieszkalnych 104szt +193szt+152szt+191szt+68szt+119szt+100szt+92szt+130szt+66szt+93szt+99szt+136szt i lokali użytkowych 0szt+0szt+0szt+0szt+2szt+0szt+0szt+0szt+20szt+7szt+0szt+0szt+0szt). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Pileckiego 17	561,60 zł	8 488,80 zł	561,60 zł	8 488,80 zł		
				Pileckiego 19	1 042,20 zł		1 042,20 zł			
				Wojska Polskiego 9	820,80 zł		820,80 zł			
				Wojska Polskiego 11	378,00 zł		378,00 zł			
				Wojska Polskiego 13	1 031,40 zł		1 031,40 zł			
				Wojska Polskiego 15	642,60 zł		642,60 zł			
				Wojska Polskiego 17	540,00 zł		540,00 zł			
				Wojska Polskiego 19	496,80 zł		496,80 zł			
				Szarych Szeregów 2	810,00 zł		810,00 zł			
				Szarych Szeregów 4	394,20 zł		394,20 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 728 szt. (50szt+2szt. lok. użytk.+90szt+72szt+90szt+34 szt+2szt. lok. użytk.+56szt+48szt+34szt+62szt+66szt. lok. użytk.+37szt+2szt. lok. użytk.+40szt+48szt+66szt.) - 3 rala z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Szarych Szeregów 6	502,20 zł	38 303,80 zł	502,20 zł	38 303,80 zł		
				Szarych Szeregów 8	534,60 zł		534,60 zł			
				Szarych Szeregów 10	734,40 zł		734,40 zł			
				Pileckiego 17	2 779,53 zł		2 779,53 zł			
				Pileckiego 19	4 785,16 zł		4 785,16 zł			
				Wojska Polskiego 9	3 828,12 zł		3 828,12 zł			
				Wojska Polskiego 11	4 785,16 zł		4 785,16 zł			
				Wojska Polskiego 13	1 928,83 zł		1 928,83 zł			
				Wojska Polskiego 15	2 977,43 zł		2 977,43 zł			
				Wojska Polskiego 17	2 552,08 zł		2 552,08 zł			
				Wojska Polskiego 19	1 807,73 zł		1 807,73 zł			
			Remont klatek schodowych (4 szt.) wraz z wykonaniem robót towarzyszących. Protokół odbioru z dn. 18.12.2025	Szarych Szeregów 2	3 659,76 zł	38 880,00 zł	3 659,76 zł	38 880,00 zł		
				Szarych Szeregów 4	2 270,00 zł		2 270,00 zł			
				Szarych Szeregów 6	1 800,00 zł		1 800,00 zł			
				Szarych Szeregów 8	2 160,00 zł		2 160,00 zł			
				Szarych Szeregów 10	2 970,00 zł		2 970,00 zł			
				Wojska Polskiego 9	389 880,00 zł		389 880,00 zł			
				Wojska Polskiego 9	129 600,00 zł		129 600,00 zł			
				Szarych Szeregów 4	11 931,00 zł		11 931,00 zł			
				Pileckiego 19	16 956,00 zł		16 956,00 zł			
				Szarych Szeregów 8	16 956,00 zł		16 956,00 zł			
			Wymiana inst. kanalizacji sanitarnej w piwnicach. Protokół odbioru z dn. 13.03.2025	Szarych Szeregów 4	44 280,00 zł	1 080,00 zł	44 280,00 zł	1 080,00 zł		
				Wojska Polskiego 13	360,00 zł		360,00 zł			
				Wojska Polskiego 15	360,00 zł		360,00 zł			
				Wojska Polskiego 17	360,00 zł		360,00 zł			
				Kolonia XI	3 000,00 zł		3 388,59 zł			
				Wojska Polskiego 9			1 845,00 zł			
				Wojska Polskiego 13			245,94 zł			
				Wojska Polskiego 13			424,35 zł			
				Wojska Polskiego 17			424,35 zł			
				Szarych Szeregów 6			104,55 zł			
				Szarych Szeregów 6			344,40 zł			
			Razem remonty 2025			660 475,60 zł	660 864,19 zł	660 864,19 zł		
			Ogółem			660 475,60 zł	660 864,19 zł	660 864,19 zł		

3	Kolonia XB	Szarych Szer. 5, Wojska Polskiego 23, 25, 27	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość podzielników w lokalach mieszkalnych 87szt +115szt +76szt +210szt). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Szarych Szeręgów 5	469,80 zł	2 635,20 zł	469,80 zł	2 635,20 zł		
				Wojska Polskiego 23	621,00 zł		621,00 zł			
				Wojska Polskiego 25	410,40 zł		410,40 zł			
				Wojska Polskiego 27	1 134,00 zł		1 134,00 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 191 szt. (32szt +48szt +33szt +78szt) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Szarych Szeręgów 5	1 701,39 zł	10 155,17 zł	1 701,39 zł	10 155,17 zł		
				Wojska Polskiego 23	2 552,08 zł		2 552,08 zł			
				Wojska Polskiego 25	1 754,56 zł		1 754,56 zł			
				Wojska Polskiego 27	4 147,14 zł		4 147,14 zł			
			Wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych (4 szt.) i w piwnicach. Protokół odbioru z dn. 05.02.2026	Wojska Polskiego 27	307 000,00 zł	307 800,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	307 800,00 zł	
			Wymiana przyłącza kanalizacji ogólnospławnej. Protokół odbioru z dn. 11.03.2025	Wojska Polskiego 25	29 889,00 zł	29 889,00 zł	29 889,00 zł	29 889,00 zł		
			Remont alany śmietnikowej po pożarze. Protokół odbioru z dn. 13.11.2025	Wojska Polskiego 25	16 000,00 zł	16 000,00 zł	16 000,00 zł	15 375,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Kolonia XB	1 000,00 zł	1 000,00 zł	9 479,43 zł	1 213,00 zł		
			*uzupełnienie kratek i naprawa tynku	Wojska Polskiego 23			1 580,21 zł	1 580,21 zł		
			* usuwanie graffiti	Wojska Polskiego 23			852,16 zł	-48,88 zł		Zwrot z ubezpieczenia 901,04 zł
			* usuwanie graffiti	Wojska Polskiego 25			2 649,95 zł	-180,26 zł		Zwrot z ubezpieczenia 2830,21 zł
			* usuwanie graffiti	Wojska Polskiego 27			2 658,88 zł	-165,23 zł		Zwrot z ubezpieczenia 2824,11 zł
			* usuwanie graffiti	Szarych Szeręgów 5			1 738,23 zł	27,16 zł		Zwrot z ubezpieczenia 1711,07 zł
			Razem remonty 2025			367 479,37 zł	68 158,79 zł	59 267,37 zł	307 800,00 zł	
			Ogółem			367 479,37 zł		59 267,37 zł	307 800,00 zł	
4	Kolonia XA	Szarych Szeręgów 1, 3	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) ilość w lokalach mieszkalnych 370szt +196szt. Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Szarych Szeręgów 1	1 998,00 zł	3 056,40 zł	1 998,00 zł	3 056,40 zł		
				Szarych Szeręgów 3	1 058,40 zł		1 058,40 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 208 szt. (134szt +74szt) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Szarych Szeręgów 1	7 124,57 zł	11 059,03 zł	7 124,57 zł	11 059,03 zł		
				Szarych Szeręgów 3	3 934,46 zł		3 934,46 zł			
			Wymiana zaworów podpiwnicznych instalacji wody zimnej i ciepłej (45 szt.). Protokół odbioru z dn. 25.06.2025	Szarych Szeręgów 1	37 800,00 zł	37 800,00 zł	37 800,00 zł	37 800,00 zł		
			Montaż oprawy oświetleniowej na elewacji.	Szarych Szeręgów 3	3 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	2 850,00 zł	
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Szarych Szeręgów 1,3	1 000,00 zł	1 000,00 zł	7 256,64 zł	4 750,37 zł		
			*uzupełnienie kratek i naprawa tynku	Szarych Szeręgów 1			3 892,16 zł	3 892,16 zł		
			* usuwanie graffiti	Szarych Szeręgów 1			1 942,16 zł	328,28 zł		Zwrot z ubezpieczenia 1613,88 zł
			* usuwanie graffiti	Szarych Szeręgów 3			1 422,32 zł	529,93 zł		Zwrot z ubezpieczenia 892,39 zł
			Razem remonty 2025			55 915,43 zł	59 172,07 zł	56 665,80 zł	2 850,00 zł	
			Ogółem			55 915,43 zł		56 665,80 zł	2 850,00 zł	
5	Kolonia IX	Wojska Polskiego 33	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 13szt + 3szt. w lokalach użytkowych). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Wojska Polskiego 33	507,60 zł	507,60 zł	507,60 zł	507,60 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 38 szt. (32szt. + 6szt. lok. użytk.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Wojska Polskiego 33	2 064,71 zł	2 064,71 zł	2 064,71 zł	2 064,71 zł		
			Remont klatek schodowych (2 szt.) wraz z wykonaniem robót towarzyszących.	Wojska Polskiego 33	207 360,00 zł	207 360,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	207 360,00 zł	
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Wojska Polskiego 33	1 000,00 zł	1 000,00 zł	2 425,38 zł	329,20 zł		
			* usuwanie graffiti	Wojska Polskiego 33			2 425,38 zł	329,20 zł		Zwrot z ubezpieczenia 2096,18 zł
			Razem remonty 2025			210 932,31 zł	4 997,69 zł	2 901,51 zł	207 360,00 zł	
			Ogółem			210 932,31 zł		2 901,51 zł	207 360,00 zł	
			Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość lokali mieszkalnych 209szt + 119szt + 87szt i ilość lokali użytkowych 27szt + 39szt + 0szt). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Wojska Polskiego 35	1 274,40 zł	2 597,40 zł	1 274,40 zł	2 597,40 zł		
				Wojska Polskiego 37	853,20 zł		853,20 zł			
				Wyszyńskiego 4	469,80 zł		469,80 zł			
6	Kolonia IXA	Woj. Polskiego 35, 37, Wyszyńskiego 4	Wymiana wodomierzy lokalowych 238 szt. (91szt +33szt. lok. użytk. + 73szt +13szt. lok. użytk. + 58szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Wojska Polskiego 35	5 019,98 zł	12 772,23 zł	5 019,98 zł	12 772,23 zł		
				Wojska Polskiego 37	4 668,48 zł		4 668,48 zł			
				Wyszyńskiego 4	3 083,77 zł		3 083,77 zł			
			Projekt remontu instalacji wod-kan. Protokół odbioru z dn. 30.01.2025	Wojska Polskiego 35	9 840,00 zł	9 840,00 zł	9 840,00 zł	9 840,00 zł		
			Wymiana pionów kanalizacji, wody zimnej i ciepłej oraz pionu łazienkowego instalacji c.o. - I etap. Protokół odbioru z dn. 30.07.2025	Wojska Polskiego 35	216 000,00 zł	216 000,00 zł	216 000,00 zł	216 000,00 zł		
			Ekspertyza przeciwpożarowa dojazdu do budynku. Protokół odbioru z dn. 10.03.2025	Wojska Polskiego 35	2 829,00 zł	2 829,00 zł	2 829,00 zł	2 829,00 zł		
			Aktualizacja projektu chodników i ciągów pieszo-jeznych z dodatkowymi miejscami postojowymi. Protokół odbioru z dn. 04.08.2025	Kolonia IXA	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Kolonia IXA	2 000,00 zł	2 000,00 zł	1 839,34 zł	1,00 zł		
			* usuwanie graffiti	Wojska Polskiego 37			1 839,34 zł	1,00 zł		Zwrot z ubezpieczenia 1830,34 zł
			Razem remonty 2025			258 038,63 zł	257 877,97 zł	258 038,63 zł		
			Projekt remontu chodników i ciągów pieszo-jeznych z dodatkowymi miejscami postojowymi. Protokół odbioru z dn. 17.01.2025				8 925,00 zł	17 850,00 zł		Wykonanie z planu 2023 r.
			Remont klatek schodowych (3 szt.) wraz z wykonaniem robót towarzyszących. Protokół odbioru z dn. 15.05.2025				284 040,00 zł	284 040,00 zł		Wykonanie z planu 2023 r.
			Ogółem			258 038,63 zł	550 842,97 zł	557 929,63 zł		

7	Kolonia IXB	Wyszynskiego 2, Młodzieżowa 6	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) ilość w lokalach mieszkalnych 171 szt + 302 szt i ilość w lokalach użytkowych 2szt+2szt. Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Wyszynskiego 2	928,80 zł	2 570,40 zł	928,80 zł	2 570,40 zł		
				Młodzieżowa 6	1 641,60 zł		1 641,60 zł			
			Wymiana wodomierzy 210 szt. (74szt.+4szt lok użytk.+130szt.+2szt lok użytk.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 29.12.2025	Wyszynskiego 2	4 176,67 zł	11 209,67 zł	4 176,67 zł	11 209,67 zł		
				Młodzieżowa 6	7 033,00 zł		7 033,00 zł			
			Wymiana słupa oświetleniowego (1 szt.)	Młodzieżowa 6	7 000,00 zł	7 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	7 000,00 zł	
			Przebudowa układu komunikacyjnego. Protokół odbioru częściowego z dn. 29.12.2025	Kolonia IXB	342 666,88 zł	342 666,88 zł	136 800,00 zł	136 800,00 zł	205 200,00 zł	
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: * usuwanie graffiti	Kolonia IXB	1 000,00 zł	1 000,00 zł	2 295,45 zł	229,55 zł		złota z ubezpieczenia 1839,34 zł
				Młodzieżowa 6			2 295,45 zł	229,55 zł		
			Razem remonty 2025			364 446,95 zł	152 875,52 zł	150 809,62 zł	212 200,00 zł	
			Projekt remontu chodników i ciągów pieszojezdnych z dodatkowymi miejscami postojowymi. Protokół odbioru z dn. 17.01.2025 r.	Kolonia IXB			8 925,00 zł	8 925,00 zł		Wykonanie z planu 2023 r
8	Kolonia VIII	Okulickiego 2, 4, 6, 8, Wojska Polskiego 47	Remont klatek schodowych (4 szt.) wraz z wykonaniem robót towarzyszących. Protokół odbioru z dn.16.01.2025	Wyszynskiego 2			379 620,00 zł	379 620,00 zł		Wykonanie z planu 2023 r
			Ogółem			364 446,95 zł		539 354,62 zł	212 200,00 zł	
			Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) ilość w lokalach mieszkalnych 218szt + 238szt +252szt + 204szt +318szt i w lokalach użytkowych 0szt +3szt +0szt +4szt + 38szt. Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Okulickiego 2	1 177,20 zł		1 177,20 zł			
				Okulickiego 4	1 301,40 zł		1 301,40 zł			
				Okulickiego 6	1 360,80 zł	6 885,00 zł	1 360,80 zł	6 885,00 zł		
				Okulickiego 8	1 123,20 zł		1 123,20 zł			
				Wojska Polskiego 47	1 922,40 zł		1 922,40 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 1020 szt. (186szt.+186szt.+2szt. lok. użyt. + 202szt.+156szt.+ 1szt. lok użyt. +257szt. + 30szt. lok. użyt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Okulickiego 2	9 889,32 zł		9 889,32 zł			
				Okulickiego 4	10 010,43 zł		10 010,43 zł			
				Okulickiego 6	10 740,02 zł	54 475,46 zł	10 740,02 zł	54 475,46 zł		
9	Kolonia VII	Okulickiego 1, 3, 5		Okulickiego 8	8 354,82 zł		8 354,82 zł			
				Wojska Polskiego 47	15 480,87 zł		15 480,87 zł			
			Wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych (6 szt.) i w piwnicach. Protokół odbioru z dn. 24.07.2025	Okulickiego 4	396 360,00 zł	396 360,00 zł	396 360,00 zł	396 360,00 zł		
			Remont posadzki balkonu lokalu nr 12 wraz z robotami towarzyszącymi w lokalu nr 10. Protokół odbioru z dn. 13.08.2025	Wojska Polskiego 47	16 956,00 zł	16 956,00 zł	16 956,00 zł	16 956,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: *wymiana radioodbiornika w szlabanie	Kolonia VIII	3 000,00 zł	3 000,00 zł	1 079,58 zł	1 079,58 zł		
				Okulickiego 2			519,99 zł	519,99 zł		
			*wymiana podzespołów w lampach	Okulickiego 6			245,94 zł	245,94 zł		
			*montaż podzielników	Okulickiego 8			313,65 zł	313,65 zł		
			Razem remonty 2025			477 676,46 zł	475 756,04 zł	475 756,04 zł		
			Ogółem			477 676,46 zł		475 756,04 zł		
10	Pileckiego 21 (lokale użytkowe)	Okulickiego 1, 3, 5	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 219szt +202szt +0szt i w lokalach użytkowych 16szt +5szt +0szt). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Okulickiego 1	1 269,00 zł		1 269,00 zł			
				Okulickiego 3	1 117,80 zł	2 386,80 zł	1 117,80 zł	2 386,80 zł		
				Okulickiego 5	0,00 zł		0,00 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 419 szt. (193szt.+6szt. lok. użyt. +124szt.+ 2szt. lok. użyt. + 90szt. + 4szt. lok. użyt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Okulickiego 1	10 624,82 zł		10 624,82 zł			
				Okulickiego 3	6 713,99 zł	22 366,18 zł	6 713,99 zł	22 366,18 zł		
				Okulickiego 5	5 027,37 zł		5 027,37 zł			
			Wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych (7 szt.) i w piwnicach. Protokół odbioru z dn. 27.05.2025	Okulickiego 3	475 200,00 zł	475 200,00 zł	475 200,00 zł	475 200,00 zł		
			Remont odcinka kanalizacji ogólnospławnej w poziomie piwni (VI kl.). Protokół odbioru z dn. 19.01.2026	Okulickiego 3	6 000,00 zł	6 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	5 724,00 zł	
			Docieplenie stropodachu przy kominie nad lokalem nr 29. Protokół odbioru z dn. 14.11.2025	Okulickiego 1	12 000,00 zł	12 000,00 zł	11 960,00 zł	11 960,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Okulickiego 1, 3, 5	1 500,00 zł	1 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		
11	Pileckiego 15A	Pileckiego 21 (lokale użytkowe)	Razem remonty 2025			519 452,98 zł	519 136,98 zł	511 912,98 zł	5 724,00 zł	
			Ogółem			519 452,98 zł		511 912,98 zł	5 724,00 zł	
			Remont lokalu użytkowego. Protokół odbioru z dn. 13.02.2025	Szarych Szeregów 4	34 962,61 zł	34 962,61 zł	34 962,61 zł	34 962,61 zł		
			Wymiana kanalizacji sanitarnej w lokalu użyt. Protokół odbioru z dn. 08.01.2025	Szarych Szeregów 4	17 220,00 zł	17 220,00 zł	17 220,00 zł	17 220,00 zł		
			Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu użytkow. Protokół odbioru z dn. 28.01.2025	Szarych Szeregów 4	10 800,00 zł	10 800,00 zł	10 800,00 zł	10 800,00 zł		
			Wymiana instalacji wod-kan w lokalu użyt. Protokół odbioru z dn. 07.10.2025	Bohaterów Modlina 28	10 455,00 zł	10 455,00 zł	10 455,00 zł	10 455,00 zł		
			Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu użyt. Protokół odbioru z dn. 15.10.2025	Bohaterów Modlina 28	13 500,00 zł	13 500,00 zł	13 500,00 zł	13 500,00 zł		
			Remont lokalu użytkowego. Protokół odbioru z dn. 19.09.2025, 21.11.2025	Bohaterów Modlina 28	54 900,00 zł	54 900,00 zł	54 880,00 zł	54 880,00 zł		
			Projekt docieplenia elewacji i remontu dachu wraz z robotami towarzyszącymi. Protokół odbioru z dn. 15.07.2025	Pileckiego 15A	17 220,00 zł	17 220,00 zł	17 220,00 zł	17 220,00 zł		
			Wymiana podzespołów w lampach	Pileckiego 21			245,94 zł	245,94 zł		
11	Pileckiego 15A	Pileckiego 21 (lokale użytkowe)	Razem remonty 2025			159 057,61 zł	159 283,55 zł	159 283,55 zł		
			Ogółem			159 057,61 zł		159 283,55 zł		
Ogółem Osiedle Młodych:						3 766 007,60 zł		3 696 304,08 zł	757 534,00 zł	
								3 005 869,08 zł	prace z planu na rok 2025	
								690 435,00 zł	prace z planu na rok 2024	

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU ROBÓT REMONTOWYCH NA 2025 R. - OSIEDLE PÓLKO

Lp	Numeracja	Budynki	Nazwa zadania	Lokalizacja robót	Plan kwotowy na budynki po korektach	Plan kwotowy po korektach w 2025 r.	Koszt robót na budynki	Koszt robót finansowanych z funduszu remontowego w 2025 r.	Wartość robót przeniesionych do realizacji w 2026 r.	Uwagi
1	Półko I	Bohaterów Modlina 20, 22, 24	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10), (ilość w lokalach mieszkalnych 353szt +357szt.+343szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Bohaterów Modlina 20 Bohaterów Modlina 22 Bohaterów Modlina 24	1 906,20 zł 1 927,80 zł 1 852,20 zł	5 686,20 zł	1 906,20 zł 1 927,80 zł 1 852,20 zł	5 686,20 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 303 szt. (101szt.+102szt.+100szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Bohaterów Modlina 20 Bohaterów Modlina 22 Bohaterów Modlina 24	5 370,01 zł 5 423,18 zł 5 316,84 zł	16 110,03 zł	5 370,01 zł 5 423,18 zł 5 316,84 zł	16 110,03 zł		
			Wykonanie audytów efektu ekologicznego termomodernizacji budynków. Protokół odbioru z dn. 28.02.2025	Bohaterów Modlina 20 Bohaterów Modlina 22 Bohaterów Modlina 24	3 500,00 zł 3 500,00 zł 3 500,00 zł	10 500,00 zł	3 500,00 zł 3 500,00 zł 3 500,00 zł	10 500,00 zł		
			Remont daszka nad wejściem (IV kl.). Protokół odbioru z dn. 12.09.2025	Bohaterów Modlina 24	3 207,60 zł	3 207,60 zł	3 207,60 zł	3 207,60 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: *wymiana oprawy oświetleniowej	Boh. Modlina 20, 22, 24 Bohaterów Modlina 22	2 000,00 zł	2 000,00 zł	364,00 zł 364,00 zł	364,00 zł 364,00 zł		
			Razem remonty 2025			37 503,83 zł	35 867,83 zł	35 867,83 zł		
			Ogółem			37 503,83 zł		35 867,83 zł		
2	Półko II	Bohaterów Modlina 67, 69, 71	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 54szt+72szt.+65szt i w lokalach użytkowych 16szt.+0szt.+0szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Bohaterów Modlina 67 Bohaterów Modlina 69 Bohaterów Modlina 71	378,00 zł 388,80 zł 351,00 zł	1 117,80 zł	378,00 zł 388,80 zł 351,00 zł	1 117,80 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 63 szt. (19szt. + 3szt. lok. użytk. +20szt.+21 szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Bohaterów Modlina 67 Bohaterów Modlina 69 Bohaterów Modlina 71	1 191,86 zł 1 063,37 zł 1 116,54 zł	3 371,77 zł	1 191,86 zł 1 063,37 zł 1 116,54 zł	3 371,77 zł		
			Wymiana oprawy oświetleniowej przed klatką schodową (1 szt.). Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Bohaterów Modlina 69	340,00 zł	340,00 zł	340,00 zł	340,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: *wymiana oprawy oświetleniowej	Boh. Modlina 67, 69, 71 Bohaterów Modlina 71	3 000,00 zł	3 000,00 zł	1 831,69 zł 364,00 zł	1 831,69 zł 364,00 zł		
			*klucze do wysprężalania szlabanu	Boh. Modlina 67, 69, 71			1 199,99 zł	1 199,99 zł		
			*uzupełnienie kratek wentylacyjnych	Bohaterów Modlina 67			267,70 zł	267,70 zł		
			Razem remonty 2025			7 829,57 zł	6 661,25 zł	6 661,26 zł		
			Ogółem			7 829,57 zł		6 661,26 zł		
3	Półko III	Bohaterów Modlina 61, 63	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 385szt+296szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Bohaterów Modlina 61 Bohaterów Modlina 63	2 079,00 zł 1 598,40 zł	3 677,40 zł	2 079,00 zł 1 598,40 zł	3 677,40 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 241 szt. (120szt.+121szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Bohaterów Modlina 61 Bohaterów Modlina 63	6 380,21 zł 6 433,38 zł	12 813,59 zł	6 380,21 zł 6 433,38 zł	12 813,59 zł		
			Wymiana opraw oświetleniowych przed klatkami schodowymi (6+6 szt.). Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Bohaterów Modlina 61 Bohaterów Modlina 63	2 040,00 zł 2 040,00 zł	4 080,00 zł	2 043,20 zł 2 036,80 zł	4 080,00 zł		
			Wykonanie audytów efektu ekologicznego termomodernizacji budynków. Protokół odbioru z dn. 30.04.2025	Bohaterów Modlina 61 Bohaterów Modlina 63	3 650,00 zł 3 650,00 zł	7 300,00 zł	3 650,00 zł 3 650,00 zł	7 300,00 zł		
			Wykonanie zadaszzenia nad wózkownią (I kl.). Protokół odbioru z dn. 20.03.2025	Bohaterów Modlina 61	9 720,00 zł	9 720,00 zł	9 720,00 zł	9 720,00 zł		
			Naprawa sufitu ostatniej kondygnacji (IV kl.)	Bohaterów Modlina 61	12 852,00 zł	12 852,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	12 852,00 zł	
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Boh. Modlina 61, 63	2 000,00 zł	2 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		
			Razem remonty 2025			52 442,99 zł	37 590,98 zł	37 590,99 zł	12 852,00 zł	
			Ogółem			52 442,99 zł		37 590,99 zł	12 852,00 zł	
4	Półko IV	Chemików 3,5,7	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 314szt+305szt.+258szt i w lokalach użytkowych 4szt.+0szt.+0szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Chemików 3 Chemików 5 Chemików 7	1 717,20 zł 1 647,00 zł 1 393,20 zł	4 757,40 zł	1 717,20 zł 1 647,00 zł 1 393,20 zł	4 757,40 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 345 szt. (122szt.+122szt.+101szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Chemików 3 Chemików 5 Chemików 7	6 486,54 zł 6 486,54 zł 5 370,01 zł	18 343,09 zł	6 486,54 zł 6 486,54 zł 5 370,01 zł	18 343,09 zł		
			Wymiana oprawy oświetleniowej przed kl. sch. Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Chemików 3	340,00 zł	340,00 zł	340,00 zł	340,00 zł		
			Projekty termomodernizacji budynków. Protokół odbioru z dn. 31.03.2025	Chemików 3 Chemików 5 Chemików 7	9 999,90 zł 9 999,90 zł 9 999,90 zł	29 999,70 zł	9 999,90 zł 9 999,90 zł 9 999,90 zł	29 999,70 zł		
			Wykonanie ekspertyzy ornitologicznej. Protokół odbioru z dn. 12.08.2025	Chemików 3 Chemików 5 Chemików 7	4 920,00 zł 4 920,00 zł 4 920,00 zł	14 760,00 zł	4 920,00 zł 4 920,00 zł 4 920,00 zł	14 760,00 zł		
			Sporządzenia i rozliczenie wniosku o dofinansowanie termomodernizacji z Funduszy Europejskich (FENiKS)	Chemików 3 Chemików 5 Chemików 7	16 000,00 zł 16 000,00 zł 16 000,00 zł	48 000,00 zł	0,00 zł 0,00 zł 0,00 zł	0,00 zł		Brak naboru w NFOSiGW
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: *uzupełnienie kratek wentylacyjnych	Chemików 3, 5, 7 Chemików 3	2 000,00 zł	2 000,00 zł	1 183,88 zł 517,29 zł	1 183,88 zł 517,29 zł		
			*uzupełnienie kratek wentylacyjnych	Chemików 5			309,29 zł	309,29 zł		
			*montaż wodomierzy	Chemików 7			357,30 zł	357,30 zł		
			Razem remonty 2025			118 200,19 zł	69 384,08 zł	69 384,07 zł		
			Ogółem			118 200,19 zł		69 384,07 zł		

5	Półko V	Chemików 9, 11	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) ilość w lokalach mieszkalnych 147szt +239szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Chemików 9	793,80 zł	2 084,40 zł	793,80 zł	2 084,40 zł		
			Chemików 11	1 290,60 zł	1 290,60 zł					
			Wymiana wodomierzy lokalowych 158 szt. (60szt +98szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Chemików 9	3 190,10 zł	8 400,60 zł	3 190,10 zł	8 400,60 zł		
			Chemików 11	5 210,50 zł	5 210,50 zł					
			Wymiana opraw oświetleniowych przed klatkami schodowymi (3+5 szt.) . Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Chemików 9	1 020,00 zł	2 720,00 zł	1 016,40 zł	2 720,00 zł		
			Chemików 11	1 700,00 zł	1 703,60 zł					
			Wykonanie audytów efektu ekologicznego termomodernizacji budynków. Protokół odbioru z dn. 30.04.2025	Chemików 9	3 650,00 zł	7 300,00 zł	3 650,00 zł	7 300,00 zł		
			Chemików 11	3 650,00 zł	3 650,00 zł					
			Projekty termomodernizacji budynków	Chemików 9	15 000,00 zł	30 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		Brak naboru w NFOŚiGW
				Chemików 11	15 000,00 zł		0,00 zł			
			Sporządzenia i rozliczenie wniosku o dofinansowanie termomodernizacji z Funduszy Europejskich (FENIKS)	Chemików 9	23 000,00 zł	46 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		Brak naboru w NFOŚiGW
				Chemików 11	23 000,00 zł		0,00 zł			
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Chemików 9, 11	1 500,00 zł	1 500,00 zł	878,18 zł	878,18 zł		
			*montaż wodomierzy	Chemików 11			878,18 zł	878,18 zł		
			Razem remonty 2025			98 005,00 zł	21 383,19 zł	21 383,18 zł		
			Ogółem			98 005,00 zł		21 383,18 zł		

6	Bohaterów Modlina 28	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach użytkowych 31szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Bohaterów Modlina 28	167,40 zł	167,40 zł	167,40 zł	167,40 zł		
		Wymiana wodomierzy lokalowych 35 szt. (27szt. + 8szt. lok. użytk.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Bohaterów Modlina 28	1 919,97 zł	1 919,97 zł	1 919,97 zł	1 919,97 zł		
		Wymiana ciepłomierzy mieszkaniowych (18 szt)	Bohaterów Modlina 28	10 692,00 zł	10 692,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	10 692,00 zł	
		Wymiana parapetów okiennych z blachy powlekanej w lokolu nr 1. Protokół odbioru z dn. 17.02.2025	Bohaterów Modlina 28	5 497,20 zł	5 497,20 zł	5 497,20 zł	5 497,20 zł		
		Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Bohaterów Modlina 28	500,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		
		Razem remonty 2025			18 776,57 zł	7 584,57 zł	7 584,57 zł	10 692,00 zł	
		Ogółem			18 776,57 zł	7 584,57 zł	7 584,57 zł	10 692,00 zł	

7	Boh. Modlina 28	Bohaterów Modlina 28		0,00 zł		0,00 zł		
		Razem remonty 2025		0,00 zł		0,00 zł		

8	Sempolowska 3	Sempolowska 3		0,00 zł		0,00 zł		
		Razem remonty 2025		0,00 zł		0,00 zł		

Ogółem Osiedle Półko:		332 758,15 zł		178 471,90 zł	23 544,00 zł
-----------------------	--	---------------	--	---------------	--------------

178 471,90 zł	prace z planu na rok 2025
0,00 zł	prace z planu na rok 2024

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU ROBÓT REMONTOWYCH NA 2025 R - OSIEDLE SZEROKOLECZNA

Lp	Nieruchomość	Budynki	Nazwa zadania	Lokalizacja robót	Plan kwotowy na budynki po korektach	Plan kwotowy po korektach w 2025 r.	Koszt robót na budynki	Koszt robót finansowanych z funduszu remontowego w 2025 r.	Wartość robót przeniesionych do realizacji w 2026 r.	Uwagi
1	Szerokoleczna I	Magistracka 1	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 68 szt.) Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Magistracka 1	367,20 zł	367,20 zł	367,20 zł	367,20 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 29 szt. - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Magistracka 1	1 541,88 zł	1 541,88 zł	1 541,88 zł	1 541,88 zł		
			Remont kominów - tynkowanie i wymiana obróbek. Protokół odbioru z dn. 06.08.2025	Magistracka 1	19 980,00 zł	19 980,00 zł	19 980,00 zł	19 980,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Magistracka 1	500,00 zł	500,00 zł	222,51 zł	222,51 zł		
			*uzupełnienie krętek wentylacyjnych	Magistracka 1			222,51 zł	222,51 zł		
			Razem remonty 2025			22 389,08 zł	22 111,59 zł	22 111,59 zł		
			Ogółem			22 389,08 zł		22 111,59 zł		
2	Szerokoleczna I	Sobieskiego 8, Daszyńskiego 7	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 68szt.+55szt. i ilość w lokalach użytkowych 12szt.+10szt.) Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Daszyńskiego 7	432,00 zł	783,00 zł	432,00 zł	783,00 zł		
				Sobieskiego 8	351,00 zł		351,00 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 61 szt. (40 szt. + 4szt. lok. użytk. + 15 szt. + 2szt. lok. użytk.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Daszyńskiego 7	2 368,95 zł	3 287,58 zł	2 368,95 zł	3 287,58 zł		
				Sobieskiego 8	918,63 zł		918,63 zł			
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Szerokoleczna I	3 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		
			Razem remonty 2025			7 070,58 zł	4 070,58 zł	4 070,58 zł		
			Ogółem			7 070,58 zł		4 070,58 zł		
3	Szerokoleczna II	Legionów 5, Mazowiecka 2, 4, 6, 8	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 57szt.+73szt.+64szt.+208szt.+112szt. i ilość lokali użytkowych 10szt.+0szt.+0szt.+0szt.+36szt.) Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Legionów 5	361,80 zł	3 024,00 zł	361,80 zł	3 024,00 zł		
				Mazowiecka 2	394,20 zł		394,20 zł			
				Mazowiecka 4	345,60 zł		345,60 zł			
				Mazowiecka 6	1 123,20 zł		1 123,20 zł			
				Mazowiecka 8	799,20 zł		799,20 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 362 szt. (40 szt. + 4szt. lok. użytk. + 38 szt. + 42 szt. + 121 szt.+117 szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Legionów 5	2 368,95 zł	19 276,50 zł	2 368,95 zł	19 276,50 zł		
				Mazowiecka 2	2 020,40 zł		2 020,40 zł			
				Mazowiecka 4	2 233,07 zł		2 233,07 zł			
				Mazowiecka 6	6 433,38 zł		6 433,38 zł			
				Mazowiecka 8	6 220,70 zł		6 220,70 zł			
			Wymiana opraw oświetleniowych przed klatkami schodowymi (4 szt.) Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Mazowiecka 6	1 360,00 zł	1 360,00 zł	1 360,00 zł	1 360,00 zł		
			Wykonanie audytu efektu ekologicznego termomodernizacji budynku Protokół odbioru z dn. 30.04.2025	Legionów 5	3 650,00 zł	10 950,00 zł	3 650,00 zł	10 950,00 zł		
				Mazowiecka 2	3 650,00 zł		3 650,00 zł			
				Mazowiecka 4	3 650,00 zł		3 650,00 zł			
			Wymiana zaworów podpiwnicznych inst. c.o. 15 kpl. Protokół odbioru z dn. 04.09.2025	Legionów 5	33 480,00 zł	33 480,00 zł	33 480,00 zł	33 480,00 zł		
			Wymiana pionu wod-kan i c.w.u. Protokół odbioru z dn. 25.09.2025	Mazowiecka 6	20 520,00 zł	20 520,00 zł	20 520,00 zł	20 520,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Szerokoleczna II	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 065,27 zł	3 065,27 zł		
			*uzupełnienie krętek wentylacyjnych	Legionów 5			497,69 zł	497,69 zł		
			*uzupełnienie krętek wentylacyjnych	Mazowiecka 2			394,29 zł	394,29 zł		
			*uzupełnienie krętek wentylacyjnych	Mazowiecka 6			622,50 zł	622,50 zł		
			*montaż wodomierza	Mazowiecka 2			710,79 zł	710,79 zł		
			*usługa podnośnika i wymiana lampy	Mazowiecka 8			840,00 zł	840,00 zł		
			Razem remonty 2025			91 610,50 zł	91 675,77 zł	91 675,77 zł		
			Ogółem			91 610,50 zł		91 675,77 zł		
4	Szerokoleczna III	Modlińska 3	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 64 szt i w lokalach użytkowych 1 szt.) Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Modlińska 3	639,90 zł	639,90 zł	639,90 zł	639,90 zł		
			Wymiana wodomierzy lokalowych 29 szt. - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Modlińska 3	1 541,88 zł	1 541,88 zł	1 541,88 zł	1 541,88 zł		
			Wykonanie audytu efektu ekologicznego termomodernizacji budynku Protokół odbioru z dn. 30.04.2025	Modlińska 3	3 650,00 zł	3 650,00 zł	3 650,00 zł	3 650,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Modlińska 3	500,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		
			Razem remonty 2025			6 331,78 zł	5 831,78 zł	5 831,78 zł		
			Ogółem			6 331,78 zł		5 831,78 zł		
5	Szerokoleczna III	Modlińska 5, 7 Partyzantów 16	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 20szt.+15szt.+20szt i lokali użytkowych 0szt.+1szt.+0szt.) Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Modlińska 5	237,60 zł	891,00 zł	237,60 zł	891,00 zł		
				Modlińska 7	334,80 zł		334,80 zł			
				Partyzantów 16	318,60 zł		318,60 zł			
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	Szerokoleczna III	1 000,00 zł	1 000,00 zł	2 047,86 zł	2 047,86 zł		
			*montaż podzielników	Modlińska 5			264,45 zł	264,45 zł		
			*montaż wodomierzy	Modlińska 7			1 783,41 zł	1 783,41 zł		
			Razem remonty 2025			1 891,00 zł	2 938,86 zł	2 938,86 zł		
			Ogółem			1 891,00 zł		2 938,86 zł		

6	Szerokolepczna IV	Legionów 9, Modlińska 13, 15	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 141szt +127szt +138szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Legionów 9	761,40 zł	2 192,40 zł	761,40 zł	2 192,40 zł		
				Modlińska 13	685,80 zł		685,80 zł			
				Modlińska 15	745,20 zł		745,20 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 242 szt. (82szt +82szt +78 szt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Legionów 9	4 359,81 zł	12 866,76 zł	4 359,81 zł	12 866,76 zł		
				Modlińska 13	4 359,81 zł		4 359,81 zł			
				Modlińska 15	4 147,14 zł		4 147,14 zł			
			Wymiana opraw oświetleniowych przed klatkami schodowymi (4 szt.) . Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Modlińska 13	1 360,00 zł	1 360,00 zł	1 360,00 zł	1 360,00 zł		
			Wykonanie audytu efektu ekologicznego termomodernizacji budynku. Protokół odbioru z dn. 30.04.2025	Modlińska 13	3 650,00 zł	3 650,00 zł	3 650,00 zł	3 650,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: <i>*montaż podzielników</i>	Szerokolepczna IV	1 000,00 zł	1 000,00 zł	104,55 zł	104,55 zł		
				Legionów 9			104,55 zł	104,55 zł		
Razem remonty 2025						21 069,16 zł	20 173,70 zł	20 173,71 zł		
Ogółem						21 069,16 zł		20 173,71 zł		
7	Mazowiecka 3	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 153 szt.) . Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Mazowiecka 3	826,20 zł	826,20 zł	826,20 zł	826,20 zł			
		Wymiana wodomierzy lokalowych 85szt. - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Mazowiecka 3	4 519,31 zł	4 519,31 zł	4 519,31 zł	4 519,31 zł			
		Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: <i>*montaż wodomierzy</i>	Mazowiecka 3	500,00 zł	500,00 zł	840,05 zł	840,05 zł			
			Mazowiecka 3			397,00 zł	397,00 zł			
			Mazowiecka 3			443,05 zł	443,05 zł			
		Razem remonty 2025			5 845,51 zł	6 185,56 zł	6 185,56 zł			
		Ogółem			5 845,51 zł		6 185,56 zł			
8	Mazowiecka 7	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 139 szt.). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Mazowiecka 7	750,60 zł	750,60 zł	750,60 zł	750,60 zł			
		Wymiana wodomierzy lokalowych 84 szt (82szt +2szt.lok użyt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Mazowiecka 7	4 480,91 zł	4 480,91 zł	4 480,91 zł	4 480,91 zł			
		Projekt termomodernizacji budynku	Mazowiecka 7	12 000,00 zł	12 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		Brak naboru w NFOSiGW	
		Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: <i>*uzupełnienie kratek wentylacyjnych</i>	Mazowiecka 7	500,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł			
		Razem remonty 2025			17 731,51 zł	5 231,51 zł	5 231,51 zł			
		Ogółem			17 731,51 zł		5 231,51 zł			
9	Mazowiecka 15 (Biedronka)	Remont lokalu użytkowego. Protokół odbioru z dn. 13.02.2025	Okulickiego 8	33 565,33 zł	33 565,33 zł	33 565,33 zł	33 565,33 zł			
		Wymiana podejść c.o. i grzejnika w lokalu użyt. Protokół odbioru z dn. 08.01.2025	Okulickiego 8	11 070,00 zł	11 070,00 zł	11 070,00 zł	11 070,00 zł			
		Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu użytkow. Protokół odbioru z dn. 28.01.2025	Okulickiego 8	10 400,00 zł	10 400,00 zł	10 400,00 zł	10 400,00 zł			
		Remont pomieszczeń na I piętrze. Protokół odbioru z dn. 06.11.2025	Pileckiego 15A	35 000,00 zł	35 000,00 zł	34 998,42 zł	34 998,42 zł			
		Remont bramy wjazdowej. Protokół odbioru z dn. 18.02.2025	Sempolowska 3			1 300,00 zł	1 300,00 zł			
		Regulacja napędu bramy i wymiana radioodbiornika. Protokół odbioru z dn. 25.03.2025	Sempolowska 3			540,01 zł	540,01 zł			
		Razem remonty 2025			90 035,33 zł	91 873,76 zł	91 873,76 zł			
		Ogółem			90 035,33 zł		91 873,76 zł			
10	Daszyńskiego 14	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 43szt i 11 szt. w lokalach użytkowych). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	Daszyńskiego 14	291,60 zł	291,60 zł	291,60 zł	291,60 zł			
		Wymiana wodomierzy lokalowych 19 szt (16szt +3szt.lok użyt.) - 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	Daszyńskiego 14	1 032,35 zł	1 032,35 zł	1 032,35 zł	1 032,35 zł			
		Wymiana oprawy oświetleniowej przed klatką schodową (1 szt.) . Protokół odbioru z dn. 05.06.2025	Daszyńskiego 14	340,00 zł	340,00 zł	340,00 zł	340,00 zł			
		Montaż systemu zarządzania energią na inst. c.o. Protokół odbioru z dn. 06.10.2025	Daszyńskiego 14	44 800,00 zł	44 800,00 zł	44 800,00 zł	44 800,00 zł			
		Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii: <i>*uzupełnienie kratek wentylacyjnych</i>	Daszyńskiego 14	1 000,00 zł	1 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł			
		Razem remonty 2025			47 463,95 zł	46 463,95 zł	46 463,95 zł			
		Ogółem			47 463,95 zł		46 463,95 zł			

Ogółem Osiedle Szerokolepczna:		311 438,42 zł	296 557,09 zł	0,00 zł	
--------------------------------	--	---------------	---------------	---------	--

296 557,09 zł	prace z planu na rok 2025
0,00 zł	prace z planu na rok 2024

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU ROBÓT REMONTOWYCH NA 2025 R - OSIEDLE TYLNA

LP	Nieruchomość	Budynki	Nazwa zadania	Lokalizacja robót	Plan kwotowy na budynki po korektach	Plan kwotowy po korektach w 2025 r.	Koszt robót na budynki	Koszt robót finansowanych z funduszu remontowego w 2025 r.	Wartość robót przeniesionych do realizacji w 2026 r.	Uwagi
1	Tylina	al. Spółdzielni 2, 4, Tylina 12, 14, 16	Wymiana podzielników ciepła (5 rata z 10) (ilość w lokalach mieszkalnych 27szt +57szt+120szt+40szt+39szt). Protokół odbioru z dn. 13.05.2021 r.	al. Spółdzielni 2	145,80 zł	1 528,20 zł	145,80 zł	1 528,20 zł		
				al. Spółdzielni 4	307,80 zł		307,80 zł			
				Tylina 12	648,00 zł		648,00 zł			
				Tylina 14	216,00 zł		216,00 zł			
				Tylina 16	210,60 zł		210,60 zł			
			Wymiana wodomierzy lokalowych 133 szt. (12szt+32szt+57szt+15szt+ 17szt.) 3 rata z 3. Protokół odbioru z dn. 30.10.2023 r.	al. Spółdzielni 2	638,02 zł	7 071,40 zł	638,02 zł	7 071,40 zł		
				al. Spółdzielni 4	1 701,39 zł		1 701,39 zł			
				Tylina 12	3 030,60 zł		3 030,60 zł			
				Tylina 14	797,53 zł		797,53 zł			
			Wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej i w piwnicach. Protokół odbioru z dn. 26.08.2025	Tylina 16	108 000,00 zł	108 000,00 zł	108 000,00 zł	108 000,00 zł		
			Wymiana pionu instalacji kanalizacji sanitarnej i wody zimnej (lok. 13, 18, 22). Protokół odbioru z dn. 08.01.2025	Tylina 12	16 200,00 zł	16 200,00 zł	16 200,00 zł	16 200,00 zł		
			Remont dachu na kotłowni wraz z wymianą stolarki okiennej. Protokół odbioru z dn. 14.11.2025	Tylina 14	46 002,00 zł	46 002,00 zł	46 002,00 zł	46 002,00 zł		
			Wymiana podejść do wodomierza głównego na przyłączy wody zimnej. Protokół odbioru z dn. 30.04.2025	Tylina 16	3 888,00 zł	3 888,00 zł	3 888,00 zł	3 888,00 zł		
			Wymiana odcinka poziomego instalacji c.o. Protokół odbioru z dn. 25.09.2025	Tylina 16	9 720,00 zł	9 720,00 zł	9 720,00 zł	9 720,00 zł		
			Drobne prace remontowe w tym usuwanie awarii:	al. Spółdzielni 2, 4, Tylina 12, 14, 16	4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 244,80 zł	4 244,80 zł		
			*czyszczenie rynien i rur spustowych	al. Spółdzielni 2			369,00 zł	369,00 zł		
			*czyszczenie rynien i rur spustowych	al. Spółdzielni 4			369,00 zł	369,00 zł		
			*czyszczenie rynien i rur spustowych	Tylina 12			230,33 zł	230,33 zł		
			*czyszczenie rynien i rur spustowych	Tylina 14			184,50 zł	184,50 zł		
			*czyszczenie rynien i rur spustowych	Tylina 16			293,29 zł	293,29 zł		
			*wykonanie podjazdu	al. Spółdzielni 4			1 296,00 zł	1 296,00 zł		
			*oczyszczenie i uszczelnienie rynien	Tylina 12			687,33 zł	687,33 zł		
			*oczyszczenie i uszczelnienie rynien	Tylina 14			815,35 zł	815,35 zł		
			Razem remonty 2025			196 409,60 zł	196 654,40	196 654,40 zł		
			Ogółem			196 409,60 zł		196 654,40 zł		

Ogółem Osiedle Tylina:				196 409,60 zł		196 654,40 zł	0,00 zł
-------------------------------	--	--	--	----------------------	--	----------------------	----------------

196 654,40 zł	prace z planu na rok 2025
0,00 zł	prace z planu na rok 2024

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Inwestycji i Remontów
[Podpis]
mgr inż. Tomasz Miecznik

PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
inż. Jolanta Zielenka

UCHWAŁA Nr..... Z DNIA R
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ „DAŻNOŚĆ” w NOWYM DWORZE
MAZOWIECKIM

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim

Na podstawie art. 38 §1 pkt.2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku -Prawo spółdzielcze (Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 poz.593) w związku z art.1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 558) oraz § 19 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawionym sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni z działalności za 2025 rok, bilansem, rachunkiem zysków i strat, sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz pozytywną opinią Rady Nadzorczej (Uchwała nr 14/8 z dnia 22.04.2026 r.) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składają się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2025 rok;
2. Bilans za rok obrotowy sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **47.161.912,48 zł** (słownie: czterdzieści siedem milionów sto sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 48/100);
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zamykający się:
 - wynikiem ujemnym z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **349.681,35 zł** (słownie: trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych 35/100), który został rozliczony zgodnie z art.6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wykazany w aktywach bilansu jako rozliczenia międzyokresowe;
 - wynikiem finansowym z działalności gospodarczej netto w wysokości **1.315.937,72 zł** (słownie: jeden milion trzysta piętnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 72/100).
4. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym wykazujące zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę **1.127.212,73 zł** (słownie: jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy dwieście dwanaście złotych 73/100);
5. Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący na dzień 31.12.2025 r. zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **3.677.163,32 zł** (słownie: trzy miliony sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złotych 32/100);
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Iwona Jadach
RADCA PRAWNY
WA 1640

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu brało udział członków.

Uchwałę podjęto przy głosach:

..... za, przeciw, wstrzymujących się.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Iwona Jędrach
RADCA PRAWNY
WA 1640

UCHWAŁA Nr..... Z DNIA R

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ „DAŻNOŚĆ” W NOWYM DWORZE
MAZOWIECKIM**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt.2. ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze(Tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 593) w związku z art.1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz.558) oraz § 19 pkt.5 Statutu Spółdzielni , po zapoznaniu się z przedstawionym sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni z działalności za 2025 rok, bilansem, rachunkiem zysków i strat , sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz pozytywną opinią Rady Nadzorczej (Uchwała nr 15/8 z dnia 22.04.2026 r.) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1

Nadwyżkę bilansową Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim za 2025 rok w kwocie 1.315.937,72 zł, przeznacza się na:

1. pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości

(dla członków) w kwocie

1.246.420,15 zł

(słownie: jeden milion dwieście czterdzieści sześć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 15/100)

2. fundusz zasobowy (zasobów mieszkaniowych) w kwocie

69.517,57 zł

(słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset siedemnaście złotych 57/100)

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu brało udział: członków.

Uchwałę podjęto przy głosach:

..... Za,

..... Przeciw

..... Wstrzymujących się

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Iwona Jach
RADCA PRAWNY
WA 1640

UCHWAŁA Nr. Z DNIA
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ „DĄŻNOŚĆ” W NOWYM DWORZE
MAZOWIECKIM

w sprawie: upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań w 2026 roku.

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie § 19 pkt.8 Statutu Spółdzielni,
uchwała, co następuje:

§ 1

Upowaznia się Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność”
w Nowym Dworze Mazowieckim do zaciągania w 2026 roku zobowiązań do wysokości
35.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć milionów złotych 00/100).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu brało udział: członków.

Uchwałę podjęto przy głosach:

..... za,

..... przeciw,

..... wstrzymujących się.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Iwona Jagach
RADCA PRAWNY
WA 1640

**Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SML-W "Dążność"
w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za
2025r.**

Uchwała nr z dnia 20.06.2026r.

Na podstawie §19pkt 3 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 20.06.2026r.

w głosowaniu tajnym udzieliło absolutorium członkom Zarządu za 2025r.

1. Prezesowi Zarządu - Pani Jadwidze Ziclonce
 2. Zastępcy Prezesa ds. Inwestycji i Remontów - Panu Tomaszowi Miecznikowi
- Nad każdym członkiem Zarządu głosowano oddzielnie.

Wyniki głosowania odzwierciedla protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym .

W głosowaniu brało udział członków.

Za uchwałą głosowało członków.

Przeciw uchwale głosowało..... członków.

Wstrzymało się od głosu członków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodnicząca
Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Iwona Jadań
RADCA PRAWNY
WA 1640

***Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SML-W „Dążność” w sprawie
uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej**

Uchwała nr z dnia 20.06.2026r.

Na podstawie § 19 pkt 11 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 20.06.2026r. uchwala Regulamin Rady Nadzorczej, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym .

W głosowaniu brało udział członków.

Za uchwałą głosowało członków.

Przeciw uchwale głosowało członków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Iwona Jądach
RADCA PRAWNY
WA 1640

**REGULAMIN RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „Dążność”
w Nowym Dworze Mazowieckim.**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. 2018r. poz.1285 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity:Dz.U.2018r., poz 845) i Statutu Spółdzielni.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o Radzie należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim.

§ 2

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa zgodnie z zapisami § 21 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni.
4. Wybrany członek Rady powinien kierować się zasadami etyki samorządowej, która stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu, przyjętymi przez Międzynarodowy Związek Spółdzielczy, a w szczególności:
 - 1) kompetencjami,
 - 2) obiektywizmem i bezstronnością,
 - 3) niezależnością,
 - 4) bezinteresownością,
 - 5) odpowiedzialnością.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojsciu oświadczenia woli o zrzeczeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,



- 5/ nie złożenia w przepisowym terminie zaświadczenia o niekaralności oraz w przypadku, gdy złożone oświadczenie o niekaralności jest niezgodne ze złożonym zaświadczeniem.
7. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Członkiem Rady nie może być osoba, która:

- 1) jest jednocześnie członkiem Zarządu. Na czas pełnienia funkcji w Zarządzie zawiesza się mandat w Radzie, a w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie dłużej jednak niż na okres 3 miesięcy,
- 2) zajmuje się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczy jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących tę działalność. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu funkcji.
- 3) jest kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu, a także osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
- 4) uczestniczy w organach podmiotu gospodarczego świadczącego usługi na rzecz Spółdzielni.
- 5) jest pracownikiem Spółdzielni.

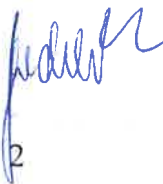
II. ORGANIZACJA PRACY RADY NADZORCZEJ

§ 4

1. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady. Posiedzenie to powinno się odbyć w terminie nie późniejszym niż 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
2. Na pierwszym posiedzeniu Rada wybiera ze swojego grona:
 - 1) Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 2) Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 3) Sekretarza Rady Nadzorczej,

oraz komisje stałe Rady Nadzorczej tj.:

- 1) Komisję Rewizyjną,
 - 2) Komisję Członkowsko – Mieszkaniową,
 - 3) Komisję Techniczno - Inwestycyjną.
3. Każda stała komisja składa się z co najmniej 3 członków Rady.



4. Komisje ze swojego grona wybierają przewodniczącego komisji oraz jego zastępcę. Członek Rady, wybrany jednocześnie do kilku komisji, może być przewodniczącym tylko w jednej z nich. Członek Komisji, który nie brał udziału w 3 kolejnych posiedzeniach komisji automatycznie przestaje być jej członkiem. O zaistniałym fakcie Przewodniczący Komisji informuje na piśmie Radę Nadzorczą.
5. Komisje stałe Rady działają na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę oraz w oparciu o własne plany pracy. Plany pracy komisji zatwierdza Rada Nadzorczą.
6. Rada Nadzorczą może, w razie potrzeby, powoływać komisje czasowe.
7. Rada może, w razie potrzeby, zlecać poszczególnym komisjom wykonanie prac wychodzących poza plan pracy komisji.
8. Przewodniczący Komisji przedstawia, na posiedzeniu Rady Nadzorczej, okresowe sprawozdanie i wnioski z realizacji planów pracy.
9. Uchwały Komisji mają charakter opiniotwórczy i nie muszą być uwzględniane przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą.
10. Komisje współpracują ze sobą i w razie potrzeby mogą odbywać wspólne posiedzenia.

§ 5

1. Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Do obowiązków Prezydium Rady Nadzorczej należy:
 - 1) opracowywanie projektów planów pracy Rady i sprawozdań z jej działalności,
 - 2) koordynowanie pracy Rady i jej Komisji,
 - 3) przygotowywanie projektów uchwał i innych materiałów, które mają być przedmiotem obrad,
 - 4) ustalanie porządku obrad i wyznaczanie terminów posiedzeń Rady,
 - 5) nadawanie biegu uchwałom Rady i kontrolowanie przebiegu ich realizacji,
 - 6) reprezentowanie Rady w kontaktach z organami Spółdzielni i samorządu mieszkańców.
2. Dokumenty sporządzane przez Prezydium Rady Nadzorczej oraz korespondencję wysyłaną

w imieniu Rady podpisuje dwóch z n/w członków Rady Nadzorczej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz z zastrzeżeniem § 7 ust.4.

3. Uchwały Prezydium są ważne jeśli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy liczby członków Prezydium w tym Przewodniczącego lub Zastępcy.
4. Z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który po przyjęciu na kolejnym posiedzeniu, podpisują : Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz.

III. TRYB OBRADOWANIA I PODEJMOWANIA UCHWAŁ PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ

§ 7

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, nie rzadziej niż raz w miesiącu.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na pisemny wniosek 1/3 członków Rady lub pisemny wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby, w tym także Przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. O czasie, miejscu i porządku posiedzenia Rady Nadzorczej, jej członkowie oraz Zarząd, a także inne zaproszone osoby, powinny być zawiadomione na piśmie co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień należy dołączyć materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę. Zawiadomienia podpisuje jednoosobowo Przewodniczący Rady Nadzorczej, Zastępca Przewodniczącego lub Sekretarz.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej zobowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie mogą wziąć udziału w posiedzeniach zobowiązani są usprawiedliwić swoją nieobecność na piśmie, w uzasadnionych przypadkach telefonicznie. Rada Nadzorcza w głosowaniu przyjmuje lub odrzuca powody usprawiedliwienia nieobecności.

§ 8

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem spółdzielni, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, przyjętym przez członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu.
3. Rada Nadzorcza może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.
5. Na żądanie 2/3 obecnych na posiedzeniu członków Rady, przewodniczący posiedzenia zarządza tajne głosowanie w sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 9

1. Uchwały w sprawie zawieszenia członków Rady w czynnościach podejmowane są w głosowaniu tajnym.
2. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.

§ 10

1. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który po przyjęciu na kolejnym posiedzeniu Rady, podpisuje Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz, a w razie nieobecności Sekretarza, protokół podpisuje Zastępca Przewodniczącego lub Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się w księdze protokołów (Protokolarzu), który powinien zawierać:
 - 1) kolejny numer (licząc od początku roku kalendarzowego), miejsce i datę posiedzenia,
 - 2) imiona i nazwiska członków Rady Nadzorczej i innych osób, które brały udział w posiedzeniu,
 - 3) porządek obrad,
 - 4) przebieg posiedzenia,
 - 5) terminy realizacji poszczególnych wniosków i uchwał oraz wskazanie osób odpowiedzialnych za ich realizację
 - 6) wnioski, które nie zostały przez Radę przyjęte (jeżeli żąda tego wnioskodawca),
 - 7) ewentualne sprzeciwy członków zgłoszone do protokołu.
3. Wnioski i oświadczenia mogą być zgłaszane do protokołu ustnie lub na piśmie.
4. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, od których przysługuje prawo wniesienia odwołania powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
5. Wynikające z podjętych uchwał zalecenia i wnioski skierowane do Zarządu i innych organów Spółdzielni, Rada przekazuje na piśmie w terminie 7 dni od dnia posiedzenia.
6. Protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej przechowuje pracownik odpowiedzialny za obsługę organów samorządowych Spółdzielni w dziale organizacyjno-członkowskim.

IV. ZAKRES DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

§ 11

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnianiem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) ocena analizy ekonomicznej wyników działalności Spółdzielni.
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
 - 5/ 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,
 - 6/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - 7/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9/ wybór i odwoływanie członków Zarządu
 - 10/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 11/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 12/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 13/ wybór biegłego rewidenta,
 - 14/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 15/ uchwalanie regulaminów w sprawie:
 - rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - eksploatacji lokali zawierający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, zasady używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i porządku domowego,
- 16/ uczestniczenie i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,



6

§ 12

1. Rada Nadzorcza jest organem uprawnionym do rozpatrywania odwołań członków Spółdzielni od decyzji Zarządu w ramach skarg i wniosków. Skargi i wnioski członków Spółdzielni kierowane do Rady Nadzorczej rozpatrywane są w trybie i na zasadach określonych w przepisach kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkiego rodzaju sprawozdań, wyjaśnień i informacji, a także przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
- 3.

V. ZASADY WYBORU I ODWOŁANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

§ 13

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością 2/3 głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej.
2. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę lub innej formy zatrudniania dopuszczonej prawem spółdzielczym. Ustala wynagrodzenie i pozostałe świadczenia wynikające ze stosunku pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
Odwołanie następuje większością 2/3 głosów wymaganej liczby obecnych na posiedzeniu członków Rady w głosowaniu tajnym.

VI. ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

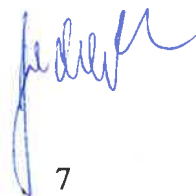
§ 14

1. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości:

Przewodniczący	1.100	PLN
Pozostali członkowie Prezydium	900	PLN
pozostali członkowie	700	PLN

W przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady, jeśli było to jedyne posiedzenie w danym miesiącu, ryczałt nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu było kilka posiedzeń Rady, miesięczny ryczałt wypłaca się bez względu na liczbę posiedzeń Rady w dany miesiąc. Członek Rady Nadzorczej traci prawo do całego miesięcznego ryczałtu, jeżeli ma nieusprawiedliwioną nieobecność choćby na jednym z posiedzeń Rady w danym miesiącu.

2. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w ust. 1, o ile w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.



VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Członek Rady Nadzorczej, który ogłasza nieprawdziwe dane na temat Spółdzielni lub przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, lustratorowi, członkom Spółdzielni podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
3. Jeżeli członek Rady Nadzorczej działa nieumyślnie podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 16

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem należy stosować postanowienia przepisów określonych w Kodeksie Cywilnym oraz przepisach określonych w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
2. **Niniejszy Tekst Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalony został przez Walne Zgromadzenie w dniu 20.06.2026r.r. Uchwałą Nr .**
Traci moc Tekst Jednolity Regulaminu uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 08.06.2019r. Uchwałą nr 12.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

.....

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

.....

Twona Jadach
RADCA PRAWNY
WA 1640

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni

Uchwała nr

z dnia 20.06.2026r.

Na podstawie §19 pkt 12 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków SML-W "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 20.06.2026 r. uchwala zmiany do Statutu Spółdzielni wg załącznika.

Nad każdą zmianą głosowano osobno, co odzwierciedlone jest w załączonym wykazie zmian. Każda zmiana otrzymała kwalifikowaną większość 2/3 głosów.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym

W głosowaniu brało udział członków.

Za uchwałą głosowało członków.

Przeciw uchwale głosowało członków.

Wstrzymało się od głosu członków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Iwona Jadała
RADCA PRAWNY
WA 1640

Załącznik do uchwały w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni

1. § 18 otrzymuje brzmienie:

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. 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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1/ Osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 2/ adwokat lub radca prawny,
 - 3/ inny członek Spółdzielni
4. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.
W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu :
„ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.
5. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka również oświadczenie, o którym mowa w ust.4 nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.



8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

9. Każdy członek ma jeden głos.

10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczości, a także zaproszeni goście.

Za przyjęciem zmiany głosowało... ..członków.

Przeciw zmianie głosowałoczłonków.

Wstrzymało się od głosuczłonków.

2. § 22 ust. 9 otrzymuje nowe brzmienie:

9. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości:

Przewodniczący - 1.650 PLN

Pozostali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej - 1.350 PLN

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 1.050 PLN

Miesięczny ryczałt wypłaca się bez względu na liczbę posiedzeń Rady w danym miesiącu. Członek Rady Nadzorczej traci prawo do miesięcznego ryczałtu, jeżeli ma nieusprawiedliwioną nieobecność choćby na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

Za przyjęciem zmiany głosowałoczłonków.

Przeciw zmianie głosowałoczłonków.

Wstrzymało się od głosu.....członków.

2. § 32 ust. 7 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie:

Wybory do Rady Nieruchomości przeprowadzane są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Za przyjęciem zmiany głosowałoczłonków.

Przeciw zmianie głosowałoczłonków

Wstrzymało się od głosuczłonków.

**Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SML-W „Dążność” w sprawie
uchwalenia Tekstu Jednolitego Statutu Spółdzielni**

Uchwała nr _____ z dnia 20.06.2026r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim
w dniu 20.06.2026r. przyjmuje Tekst Jednolity Statutu Spółdzielni po
zmianach, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym
W głosowaniu brało udział członków.
Za uchwałą głosowało członków.
Przeciw uchwale głosowało członków.
Wstrzymało się od głosu członków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Iwona Jadała
RADCA PRAWNY
WA 1640

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wniosków polustracyjnych

Uchwała nr / z dnia 20.06.2026r.

Na podstawie §19 pkt 4 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków SML-W "Dążność" w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 20.06.2026r. zapoznało się z listem polustracyjnym przesłanym przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1 oraz zawartym w nim wnioskiem polustracyjnym i przyjęło go do realizacji przez Zarząd Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do przedłożenia informacji o realizacji wniosku polustracyjnego na następnym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym

W głosowaniu brało udział członków.

Za uchwałą głosowało członków.

Przeciw uchwale głosowało..... członków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący/a
Walnego Zgromadzenia

.....

Iwona Jachnik
RADCA PRAWNY
WA 1640



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827 69-31
tel./fax 22 827 29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828 65-23

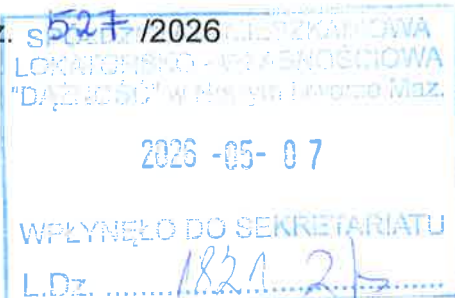
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 29.04.2026 r.

L.dz. 527/2026



Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko – Własnościowa
„DAŻNOŚĆ”
ul. Bohaterów Modlina 28
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

Zgodnie z umową z dnia 16 października 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim, w dniach od 1 grudnia 2025 roku do 30 marca 2026 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

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

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego – poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP na przełomie 2023 i 2024 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 18 marca 2024 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza kontynuacją działań windykacyjnych, Związek nie sformułował innych wniosków. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 22 czerwca 2024 roku; Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o przyjęciu wyników lustracji.

Spółdzielnia dokonywała zmian wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym w związku ze zmianami w składzie organów oraz składała wymagane sprawozdania finansowe i inne dokumenty do akt rejestrowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym dokonano zmian statutu na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2023 roku; zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 grudnia 2023 roku. Postanowienia statutu szczegółowo rozgraniczają kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni do określania norm wewnętrznych. Statut oraz unormowania wewnętrzne regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 3 regulacjach wewnętrznych,

uchwaliła 2 nowe regulacje. Wszystkie unormowania zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 29 października 2022 roku.
- 24 czerwca 2023 roku,
- 22 czerwca 2024 roku.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Podczas Walnych Zgromadzeń podjęto m.in. uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za lata 2022-2024, corocznych sprawozdań z działalności Zarządu oraz udzielono absolutorium członkom Zarządu.

Rada Nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni pracowała w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej. W latach 2022-2024 Rada odbyła łącznie 39 posiedzeń i podjęła 77 uchwał. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna.

W okresie badanym wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. Przepisy regulujące działalność Zarządu zostały zawarte w statucie i Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W latach 2022-2024 Zarząd odbył łącznie 109 posiedzeń i podjął 632 uchwały. Zarząd podejmował decyzje, które dotyczyły m.in. z spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych, organizacyjnych, pracowniczych. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu, a sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami. Członkom Zarządu udzielono absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okresy objęte badaniem.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2024 roku średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 55,13 etatów. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się:

- Regulamin pracy,
- Regulamin wynagradzania pracowników.

Powyższe regulacje zostały zatwierdzone przez Zarząd. Zasady wynagradzania członków Zarządu zostały określone w odrębnym regulaminie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Kontrola akt pracowniczych wykazała, że dokumenty w aktach osobowych grupowane są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej. Pracownicy posiadają wymagane zaświadczenia ze szkoleń bhp oraz aktualne zaświadczenia z badań lekarskich.

Rozwiązania określone wymogami ustawowymi dotyczące ochrony danych osobowych w Spółdzielni są zgodne z obowiązującymi w tym zakresie

przepisami. Majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A.

Z dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że wszystkie grunty, którymi władała Spółdzielnia posiadają uregulowany stan prawny.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały uregulowane w statucie Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 4.612 członków. W latach 2022-2024 Spółdzielnia dokonała 54 przeniesień własności lokali mieszkalnych. Spółdzielnia administrowała łącznie 3.199 lokalami mieszkalnymi. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali;
- Rada Nadzorcza uchwałała na poszczególne lata badanego okresu plany finansowo-gospodarcze, stanowiące podstawę do ustalania opłat za lokale;
- ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w badanym okresie była zróżnicowana dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni;
- analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2022-2024 wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów (w 2022 roku w kwocie 923.218,82 zł, w 2023 roku w kwocie 990.691,86 zł, w 2024 roku w kwocie 1.048.297,98 zł);
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
- w lata 2022-2024 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (w 2022 roku w kwocie 986.777,98 zł, w 2023 roku w kwocie 509.554,90 zł, w 2024 roku w kwocie 1.049.876,56 zł) – uzyskane nadwyżki bilansowe były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia i zostały przeznaczone na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz remontowy.

Sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz złożone w uprawnionych instytucjach.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 483.820,14 zł z tytułu odsetek zdeponowanych na rachunku lokat bankowych.

Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych, ubezpieczenia zdrowotnego oraz innych tytułów publicznoprawnych w okresie objętym lustracją były przez Spółdzielnię regulowane terminowo.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „DAŻNOŚĆ” W Nowym Dworze Mazowieckim w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo i poza zintensyfikowaniem działań windykacyjnych w celu zwiększenia skuteczności egzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

Nowe zasady udzielania przez członków pełnomocnictw na Walne Zgromadzenie

Informujemy, że na mocy ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 4 grudnia 2025 r. (Dz.U.2026.39), od 2026 roku obowiązują nowe zasady udzielania przez członków Spółdzielni pełnomocnictw do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

Nowe przepisy wprowadzają dodatkowe wymogi, które muszą zostać spełnione, aby pełnomocnictwo udzielone przez członka (będącego osobą fizyczną) było ważne.

Najważniejsze zmiany, które wynikają z ustawy:

1. Pełnomocnikiem członka może być wyłącznie:
 - **osoba bliska** członka tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona (ustawodawca wyłączył z kręgu osób bliskich osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu),
 - adwokat lub radca prawny,
 - inny członek Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim.
2. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniach dotyczących wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
3. Jeżeli pełnomocnictwo udzielane jest osobie bliskiej członka, **pełnomocnik musi złożyć oświadczenie**, w którym potwierdzi, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że jest osobą bliską tego członka. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”
Brak powyższego oświadczenia pełnomocnika osoby bliskiej członka powoduje, że pełnomocnictwo jest nieważne.
4. Pełnomocnictwo należy złożyć do Spółdzielni **nie później niż 3 dni** przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.

Wzór pełnomocnictwa oraz wzór oświadczenia dla pełnomocnika osoby bliskiej dostępne są w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej www.smlw-daznosc.pl.

Nie ma obowiązku korzystania z przedstawionych wzorów. Pełnomocnictwo jest ważne, gdy spełnienia wymogi ustawowe.

ZASTĘPCA PRZESŁA
ds. inwestycji i remontów
mgr inż. Tomasz Miecznik

PREZES ZARZĄDU
inż. Jarosław Zielenka

Miejscowość: Data:

PEŁNOMOCNICTWO DLA OSOBY BLISKIEJ

(art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

PESEL:

Adres zamieszkania

Nr członkowski:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie **art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 1** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych udzielam pełnomocnictwa:

PEŁNOMOCNIK – OSOBA BLISKA

Imię i nazwisko:

PESEL:

Seria i numer dokumentu tożsamości:

Adres zamieszkania

do uczestnictwa w moim imieniu w **Walnym Zgromadzeniu** Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim zwołanym na dzień

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach, zabierania głosu w dyskusji, zgłaszania wniosków oraz **głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni (art. 8³ ust. 1⁶ ustawy).**

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie wskazane powyżej.

.....

(czytelny podpis mocodawcy)

Miejscowość: Data:

PEŁNOMOCNICTWO DLA ADWOKATA / RADCY PRAWNEGO

(art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

PESEL:

Adres zamieszkania:

.....

Nr członkowski:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

.....

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych udzielam pełnomocnictwa:

PEŁNOMOCNIK – ADWOKAT / RADCA PRAWNY*

Imię i nazwisko:

Adwokat / radca prawny* wpisany/a na listę prowadzoną przez:

..... nr wpisu:

.....

Adres kancelarii:

do uczestnictwa w moim imieniu w **Walnym Zgromadzeniu** Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko – Własnościowej „Dąźność” w Nowym Dworze Mazowieckim zwołanym na dzień

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach, zabierania głosu w dyskusji, zgłaszania wniosków oraz głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni (art. 8³ ust. 1⁶ ustawy).

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie wskazane powyżej.

.....

(czytelny podpis mocodawcy)

Miejscowość: Data:

**PEŁNOMOCNICTWO DLA PEŁNOMOCNIKA OSOBY PRAWNEJ – CZŁONKA
SPÓŁDZIELNI**

(art. 8³ ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze)

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI BĘDĄCY OSOBĄ PRAWNĄ

Nazwa:

.....

Forma prawna:

.....

Nr KRS: NIP:

.....

Siedziba i adres:

.....

Nr członkowski w Spółdzielni:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

.....

Osoby uprawnione do reprezentacji (zgodnie z odpisem z KRS):

.....

Działając w imieniu z siedzibą w
..... na podstawie **art. 8³ ust. 1¹** ustawy z dnia 15 grudnia
2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z **art. 36 § 3 zdanie drugie** ustawy z dnia 16
września 1982 r. – Prawo spółdzielcze ustanawiamy pełnomocnika:

PEŁNOMOCNIK

Imię i nazwisko:

PESEL:

Seria i numer dokumentu tożsamości:

Adres zamieszkania:

.....

do uczestnictwa w imieniu

w **Walnym Zgromadzeniu** Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„Dążeń” w Nowym Dworze Mazowieckim zwołanym na dzień

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach,
zabierania głosu w dyskusji, zgłaszania wniosków oraz głosowania nad uchwałami objętymi
porządkiem obrad.

Miejscowość: Data:

PEŁNOMOCNICTWO DLA INNEGO CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

(art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

PESEL:

Adres do korespondencji:

.....

Nr członkowski:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

.....

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie **art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 3** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych udzielam pełnomocnictwa:

PEŁNOMOCNIK – INNY CZŁONEK TEJ SAMEJ SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

PESEL:

Seria i numer dokumentu tożsamości:

Nr członkowski w tej samej Spółdzielni:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

.....

do uczestnictwa w moim imieniu w **Walnym Zgromadzeniu** Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko – Własnościowej „Dąźność” w Nowym Dworze mazowieckim zwołanym na dzień

Pełnomocnik jest uprawniony do: uczestnictwa w obradach, zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni (art. 8³ ust. 1⁶ ustawy).

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie wskazane powyżej.

.....

(czytelny podpis mocodawcy)

Projekt Tekstu Jednolitego Statutu
Spółdzielni po zmianach

1JEDNOLITY TEKST STATUTU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
„DĄŻNOŚĆ”
w Nowym Dworze Mazowieckim

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim zwana dalej Spółdzielnią.

Spółdzielnia może używać skrótu SML-W „Dążność”.

§ 2

Siedziba Spółdzielni mieści się w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Bohaterów Modlina 28.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali, mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z,
 - 2/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z,
 - 3/ działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie – 68.32.Z,
 - 4/ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – 41.20.Z,
 - 5/ realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – 41.10.Z,
 - 6/ działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką – 90.04.Z,
 - 7/ działalność związana ze sportem – 93.19.Z,
 - 8/ działalność rozrywkowa i rekreacyjna – 93.29.Z,
 - 9/ pozostała indywidualna działalność usługowa – 96.09.Z.
 - 10/ wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 35.30.Z
 - 11/ produkcja ciepła (pary wodnej i gorącej wody) – 40.30.A
 - 12/ dystrybucja (pary wodnej i gorącej wody) – 40.30.B

3. Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2/ - **skreśla się**,
 - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
 - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
 - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
 - 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
 - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji celu działania Spółdzielni określonego w § 4 ust.1. Organem uprawnionym do podejmowania uchwały o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje uchwałę w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.
6. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
7. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 6 jest Rada Nadzorcza.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni 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 mieszkalnego,
 - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 5/ będące założycielami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust.1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu 6 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do innego lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania innego lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy lub licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ nabycia ekspektatywy własności,
 - 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7/ wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, która powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisania przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, a w odniesieniu do osób prawnych nazwę, PESEL w odniesieniu do osoby fizycznej, NIP w odniesieniu do osoby prawnej, adres lokalu, z którym będzie wywodzone członkostwo oraz stwierdzenie, jaki to lokal: mieszkalny czy użytkowy, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych siedzibę, adres korespondencyjny, dane kontaktowe: nr telefonu, email. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
 3. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą” stwierdza Zarząd Spółdzielni na podstawie przedłożonej dokumentacji, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Wyciąg z protokołu, potwierdzający powstanie członkostwa, Zarząd przekazuje do akt członkowskich i stanowi on podstawę dokonania zmian w rejestrze członków.
 4. Nabywca własnościowego prawa do lokalu, jeżeli nabycie nastąpiło przed dniem 09.09.2017r. i przed tą datą nie został przyjęty w poczet członków Spółdzielni, staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017r.
 5. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do dnia 09 września 2017r.

- udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 68 statutu, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
6. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni, który podejmuje uchwałę w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 7. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowanego w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia w jeden z niżej wymienionych sposobów:
 - poprzez dostarczenie korespondencji przez pracownika Spółdzielni osobiście zainteresowanemu za pokwitowaniem,
 - odebranie korespondencji przez zainteresowanego osobiście w biurze Spółdzielni,
 - listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie jednego miesiąca od dnia wniesienia odwołania. O uchwale utrzymującej w mocy uchwałę Zarządu Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o uchwale utrzymującej w mocy uchwałę Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie.

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

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 otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także prawo do otrzymania informacji o prawie zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw w trybie przewidzianym w statucie.
5. Prawo żądania zawarcia umowy:
 - 1/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

- 3/ przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 4/ skreśla się
6. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat przypadających na jego lokal.
 7. Prawo do przeglądania w siedzibie Spółdzielni uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem tych, które dotyczą spraw indywidualnych członków i pracowników Spółdzielni lub innych, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 8. Prawo do przeglądania umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyjątkiem przypadków gdyby wgląd w umowy naruszał prawa tych osób trzecich lub zaistniałaby obawa wykorzystania przez członka uzyskanych informacji w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni. Odmowa wglądu w akta powinna być doręczona członkowi na piśmie. W terminie 7 dni od daty otrzymania odmowy członek może wnieść do sądu rejestrowego wniosek o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
 9. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
 10. Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych z działalności Zarządu, sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji.
 11. Prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, Zarządu, Rady Nadzorczej sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członków.
 12. Prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
 13. Prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu.
 14. Prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
 15. Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
 16. Prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość powyższych kosztów określa Zarząd Spółdzielni. Wysokość powyższych kosztów ustala się bez zysku.
 17. Prawo do pisemnej informacji o każdej zmianie wysokości opłat.
 18. Prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, domu jednorodzinnego lub innego lokalu o innym przeznaczeniu w trybie określonym przepisami prawa i statutem.

§ 8

Członek jest obowiązany:

1. - **skreśla się.**
2. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz złożonym wniosku o przydział mieszkania.
3. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
4. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
5. Uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, uiszczając opłaty co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
6. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
7. Uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
 - b/ poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 - c/ kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
8. Utrzymać swój lokal w należytym stanie techniczno-sanitarnym itp.
9. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym użytkownikom.
10. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
11. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych wspólnie z członkiem.
12. - **skreśla się**
13. Uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części oraz powiadamiać pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu w przypadku, gdy miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
14. Na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje; o terminie planowanych robót członek winien być powiadomiony co najmniej na 1 miesiąc przed ich rozpoczęciem.

15. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, odczytu urządzeń pomiarowych itp.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1/ wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3/ utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4/ zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Ustanie członkostwa z mocy prawa następuje 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 działu w tym prawie,
 - 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 10

1. Członek będący właścicielem 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 od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wniosku przez członka. Okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§11 – skreśla się

§12 – skreśla się

§13 – skreśla się

§14 – skreśla się

§ 15

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia ustania jej działalności.

III. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 16 – skreśla się

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Organami Spółdzielni są:

1/ Walne Zgromadzenie

2/ Rada Nadzorcza

3/ Zarząd

4/ Rady Nieruchomości

2. Do organów Spółdzielni wchodzi członkowie wyłonieni w głosowaniu tajnym, którzy otrzymali największą ilość głosów /zwykła większość głosów/.

1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 18!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Każdy członek ma jeden głos.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 18¹

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 członków nie mniej niż 100 członków.
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 się w takim terminie, aby mogło się odbyć 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.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji, o której mowa w ust. 6 powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
9. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
10. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 18²

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 w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem 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 Walnego. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrywania 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 oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 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 Komisji celowych z określeniem zakresu ich działania.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 18¹ ust.8 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
 - c/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d/ 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni, większością kwalifikowaną $\frac{3}{4}$ głosujących.

§ 20¹

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1/ Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 - 7 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a/ sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych, oraz sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw osób fizycznych,
 - b/ sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c/ dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2/ Komisję wyborczą w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór Rady Nadzorczej, delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego lub delegata na Kongres Spółdzielczości.).

3/ Komisję wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
9. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
12. Przewodniczący 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 Zgromadzenia odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. 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/ zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f/ zarządzenia przerwy.
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
17. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.
19. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
20. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
21. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 20²

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w liczbie 11 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. 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 z członkiem Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. - **skreśla się**
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni.
8. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji podając w szczególności:
 - czy są zatrudnieni w Spółdzielni,
 - czy prowadzą działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
 - czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - czy zalegają z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczbę kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest złożyć oświadczenie o nie karalności.

Wybrany członek Rady zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia wyboru przedłożyć do Zarządu Spółdzielni zaświadczenie niekaralności. W przypadku

niezgodności oświadczenia ze złożonym zaświadczeniem, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w dniu złożenia zaświadczenia. Nie złożenie zaświadczenia w wyżej wymienionym terminie powoduje wygaśnięcie mandatu w następnym dniu po terminie do złożenia zaświadczenia.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a/ karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b/ karta wyborcza jest przekreślona,
 - c/ karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, a uwzględnienie tych głosów spowodowałoby przekroczenie statutowej liczby członków Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające umieszczając na karcie wyborczej tych kandydatów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków określonej w statucie Spółdzielni.

§ 20³

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §18¹ ust.8, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 20⁴

Postanowienia § 20² mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przy wyborach delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 20⁵

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, po uprzednim przyjęciu przez Walne Zgromadzenie złożonego wniosku o odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. W tym wypadku nie stosuje się § 20 statutu zdanie pierwsze.

§ 20⁶

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad . Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 20 przerwanego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
7. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 20⁷

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.
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 sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu 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 członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną obowiązującą wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 20⁸

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. RADA NADZORCZA

§ 21

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru i ogłoszenia jej składu.

§ 22

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu oświadczenia woli o zrzeczeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5/ nie złożenia w przepisowym terminie zaświadczenia o niekaralności oraz w przypadku, gdy złożone oświadczenie o niekaralności jest niezgodne ze złożonym zaświadczeniem.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej.
4. Członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni nie może być osoba, która zajmuje się działalnością konkurencyjną dla Spółdzielni albo jest wspólnikiem (udziałowcem) lub uczestniczy jako członek organu podmiotu gospodarczego zajmującego się taką działalnością.

- Powyższe zastrzeżenie dotyczy także osób, które uczestniczą w organach podmiotu gospodarczego świadczącego usługi na rzecz Spółdzielni.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
 6. W terminie 3 miesięcy należy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
 7. 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.
 8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swego grona 1-3 członków w celu okresowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie dłużej niż na 3 miesiące. Na czas pełnienia funkcji w Zarządzie zawiesza się mandat w Radzie Nadzorczej.
 9. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości:

Przewodniczący	- 1.650 PLN
Pozostali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej	- 1.350 PLN
Pozostali członkowie Rady Nadzorczej	- 1050 PLN

Miesięczny ryczałt wypłaca się bez względu na liczbę posiedzeń Rady w danym miesiącu. Członek Rady Nadzorczej traci prawo do miesięcznego ryczałtu, jeżeli ma nieusprawiedliwioną nieobecność choćby na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
 10. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości:

Przewodniczący	- 1.650 PLN
Pozostali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej	- 1.350 PLN
Pozostali członkowie Rady Nadzorczej	- 1050 PLN

Miesięczny ryczałt wypłaca się bez względu na liczbę posiedzeń Rady w danym miesiącu. Członek Rady Nadzorczej traci prawo do miesięcznego ryczałtu, jeżeli ma nieusprawiedliwioną nieobecność choćby na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
 11. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
 12. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
 13. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
 14. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

15. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w ust. 9, o ile w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 22¹

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 23

Szczegółowy zakres działania i sposób działania, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Spółdzielni.

§ 24

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d/ ocena analizy ekonomicznej wyników działalności Spółdzielni.
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5/ podejmowania 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 członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- 6/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 7/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9/ wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 10/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- 11/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 13/ wybór biegłego rewidenta,
- 14/ 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,
- 15/ uchwalanie regulaminów w sprawie:
 - rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - eksploatacji lokali zawierający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, zasady używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i porządku domowego,
- 16/ uczestniczenie i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 17/ skreśla się.

2. Członek Rady Nadzorczej ponosi odpowiedzialność zgodnie z art. 58 Prawa Spółdzielczego.

3. ZARZĄD

§ 25

1. Zarząd składa się z 2 osób.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością 2/3 głosów członków obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy bądź w innej formie dopuszczonej prawem spółdzielczym.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. Członek Zarządu Spółdzielni zgodnie z art. 58 Prawa Spółdzielczego odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy.

§ 26

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia.
5. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 27

1. Zarząd może udzielać pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 27¹

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu.
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.

TYTUŁ 4. – skreśla się

§ 28 – skreśla się

§ 29 – skreśla się

§ 30 – skreśla się

§ 31 – skreśla się

5. RADY NIERUCHOMOŚCI

§ 32

1. Rada Nieruchomości składa się z co najmniej 2 członków w nieruchomościach jedno i dwu budynkowych, a w pozostałych nieruchomościach wielobudynkowych z co najmniej 3 członków wybranych na okres 3 lat przez zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających prawa do lokalu w poszczególnych nieruchomościach. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są spośród członków zamieszkałych lub posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości.
2. Liczebność Rady Nieruchomości ustala każdorazowo zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających prawa do lokalu w danej nieruchomości w głosowaniu jawnym
3. Kadencja Rady Nieruchomości trwa od zebrania członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających prawa do lokalu w danej nieruchomości, na którym została wybrana Rada Nieruchomości do zebrania odbywanego po 3 latach od wyborów.
4. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady Nieruchomości mogą być wybrani ponownie.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji lub utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości. Członek Rady Nieruchomości może być odwołany przez zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych lub mających prawa do lokalu w danej nieruchomości przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
6. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nieruchomości z przyczyn, o których mowa w ust. 5, dokonuje się wyborów uzupełniających podczas najbliższego zebrania, na okres do końca kadencji Rady Nieruchomości.
7. Wybory do Rady Nieruchomości przeprowadzane są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Na członka Rady Nieruchomości zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, gdy kilku kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, a uwzględnienie tych głosów spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nieruchomości, przeprowadza się wybory uzupełniające, umieszczając na karcie wyborczej tylko tych kandydatów.
8. Wybory do Rady Nieruchomości przeprowadza komisja mandatowo – skrutacyjna, wybrana przez zebranie w głosowaniu jawnym. Członkowie komisji nie mogą kandydować do Rady Nieruchomości.
9. Decyzję w sprawach zasad obradowania i podejmowania uchwał przez zebranie członków Spółdzielni zamieszkujących lub posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, nieuregulowanych w statucie, podejmują obecni na zebraniu członkowie.

10. Do zakresu działania Rad Nieruchomości należy:
 - opiniowanie przedłożonych przez Zarząd projektów planów remontów nieruchomości wynikających z przeprowadzonych przeglądów oraz możliwości wynikających ze stanu środków na funduszu remontowym,
 - opiniowanie stawki odpisu na fundusz remontowy uwzględniającej zakres planowanych robót remontowych nieruchomości.
11. Po uzyskaniu opinii Rad Nieruchomości, Rada Nadzorcza zatwierdza plan remontów poszczególnych nieruchomości oraz ustala stawkę odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości.
12. Rada Nieruchomości może uczestniczyć jako obserwator w pracy komisji przetargowej lub oddelegować swoich przedstawicieli, jeżeli przedmiot przetargu dotyczy danej nieruchomości.

V. PRAWA DO LOKALI.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 33

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków lub wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.

7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 35

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

§ 36

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

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38

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

§ 38¹

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

§ 39

Do dnia 31 grudnia 2010r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt.2,
- 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

§ 40 – skreśla się

§ 41

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

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

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności, odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. 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.

3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysuguje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

4. Wkłady mieszkaniowe.

§ 43

Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię/ na sfinansowanie kosztów budowy lokalu z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek.

§ 44

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie § 37 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Należny wkład wylicza się wg zasad obowiązujących w dacie wygaśnięcia tego prawa.

§ 45

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. 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.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 46

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §37 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia 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.

§ 46¹

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca 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.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie 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.

§ 46²

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.

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego.

§ 47

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 48

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.

§ 49

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 50

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.
 3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu z wartości rynkowej lokalu 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 – kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką.
- 6. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.**

§ 51

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2 / spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni.

§ 52

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonej w § 51 statutu, ich 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, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52¹

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe 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, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

7. Wkłady budowlane.

§ 53

Podstawę ustalenia wymaganego wkładu budowlanego dla lokali z odzysku stanowi operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu ponosi nabywca prawa.

§ 54

Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy środków publicznych /umorzenie/ wysokość wkładu budowlanego jest różnicą pomiędzy pełnymi kosztami budowy lokalu, a uzyskaną pomocą.

§ 55

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 § 56, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 56

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.

§ 57

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 58 – skreśla się

8. Odrębna własność lokalu.

§ 59

1. 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić 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,

- zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 4. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
 5. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
 6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust. 1 lub Spółdzielnię.
 7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
 8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
 9. Spółdzielnia ustanawia rzecz osoby, o której mowa w ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia.
 10. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

VI. ZAMIANA LOKALI.

§ 60

1. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkanie odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin oraz wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami spółdzielni.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 61

Zamiana mieszkania między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji Zarządu Miasta lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przyznania mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.

§ 62

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 63

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

VII. NAJEM LOKALI.

§ 64

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 65

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 66

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji gwarancyjnej będącej zabezpieczeniem płatności czynszu na lokalu i zapłaty odszkodowania z tytułu zniszczeń urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.

§ 67

Sprawy w zakresie najmu lokali nie objęte niniejszym statutem i umową regulują obowiązujące ustawy w tym zakresie.

VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 68

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, oraz w pokrywaniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie

- comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, w pokrywaniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
 3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz w pokrywaniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
 4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz dostarczania wody i odprowadzania ścieków. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
 5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowie najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
 6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
 7. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 69

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 68, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, ubezpieczeń, dostawy energii

cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy energii elektrycznej do wspólnego użytku, dostawy wody i odprowadzania ścieków, zużycia wody na cele gospodarcze, wywozu nieczystości, utrzymania zieleni koszty konserwacji bieżącej, wymiany wodomierzy oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

2. Wysokość opłat, o których mowa w § 68, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali nieruchomości jednobudynkowych i wielobudynkowych. Istnieje możliwość ustanowienia różnych opłat dla lokali zarządzanych przez Spółdzielnię tj. różnych opłat w poszczególnych nieruchomościach. Począwszy od 01 stycznia 2019r. wysokość opłat dla lokali w poszczególnych nieruchomościach powinna odpowiadać planowanym kosztom dla danej nieruchomości w roku obrachunkowym.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostawy ciepła, wody i gazu – wskazania urządzeń pomiarowych, w tym podzielniki ciepła.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

§ 70

1. Opłaty, o których mowa w § 68 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale

- i innych opłat wynikających z kalkulacji przedstawionej przez Zarząd określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Rada Nadzorcza ustala opłaty za zaświadczenia wydawane przez Spółdzielnię na podstawie kalkulacji przedstawionej przez Zarząd.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 71

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia tworzy:
 - a/ fundusz udziałowy,
 - b/ fundusz zasobowy,
 - c/ fundusz wkładów zaliczkowych,
 - d/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - e/ fundusz wkładów budowlanych,
 - f/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - g/ fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - h/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia może na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia utworzyć inne fundusze celowe.

§ 72

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni Walne Zgromadzenie przeznacza na cel wskazany w uchwale, w szczególności:
 - a/ zwiększenie funduszu zasobowego,
 - b/ zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c/ na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 73¹

1. Finansowanie remontów określonych w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych od 01 stycznia 2019r. powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w roku obrachunkowym.

§ 73²

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach z wiązanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY KARNE

§ 74 skreśla się

§ 75

Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 76

Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:

- nie poddaje spółdzielni lustracji,
- nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
- nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
- nie zwołuje walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli albo zebrań grup członkowskich poprzedzających zebranie przedstawicieli,

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 73¹

1. Finansowanie remontów określonych w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych od 01 stycznia 2019r. powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w roku obrachunkowym.

§ 73²

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach z wiązanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY KARNE

§ 74 skreśla się

§ 75

Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 76

Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:

- nie poddaje spółdzielni lustracji,
 - nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
 - nie zwołuje walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli albo zebrań grup członkowskich poprzedzających zebranie przedstawicieli,
- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

§ 77

1. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

XI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 78

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 78¹ - skreśla się

§ 78²

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 1 przed upływem kadencji Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Kadencja członków Rad Osiedli wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu.
4. - skreśla się

§ 78³

1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.
2. -skreśla się

§ 79

Statut obowiązuje od dnia zarejestrowania go przez Krajowy Rejestr Sądowy.

**Tekst Jednolity Statutu uchwalono na Walnym Zgromadzeniu
w dniu 20.06.2026r. Uchwałą Nr .**

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący/a Walnego Zgromadzenia