

MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

POJEZIERZE

w OLSZTYNIE

Kwiecień 2018

Spis treści:

• Porządek obrad	3
• Sprawozdanie Rady Nadzorczej.....	4
• Sprawozdanie Zarządu	7
• Sprawozdanie finansowe	12
• Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta	17
• Protokół z omówienia wyników pełnej lustracji spółdzielni	22
• Projekty uchwał.....	25

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

13 – 21 kwietnia 2018r.

1. Otwarcie i wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor.
2. Zapoznanie z porządkiem obrad.
3. Wybór Komisji: a) Mandatowej, b) Uchwał i Wniosków, c) Statutowej.
4. Przedstawienie wyników pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2015 – 2017.
5. Przyjęcie wniosków z pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2015 – 2017 – podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2017r. – podjęcie uchwały.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2017r. – podjęcie uchwały.
8. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017r. – podjęcie uchwały.
9. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2017r. – podjęcie uchwał.
10. Zmiany do Statutu – podjęcie uchwały.
11. Kierunki działalności Spółdzielni – podjęcie uchwały.
12. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017r. – podjęcie uchwały.
13. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań – podjęcie uchwały.
14. Wyrażenie zgody na zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na rzecz Gminy Olsztyn – podjęcie uchwały.
15. Dyskusja.
16. Przedłożenie uchwał i wniosków przedstawionych przez Komisję Uchwał i Wniosków – podjęcie uchwał.
17. Zakończenie obrad.

Informujemy, że sprawozdania i projekty uchwał, o których mowa w porządku obrad, będą wyłożone do wglądu od 30 marca 2018r. w biurach Spółdzielni:

- ul. Kołobrzeska 13
- Administracja Osiedla Pojezierze ul. Kołobrzeska 13G
- Administracja Osiedla Kormoran ul. Wyszyńskiego 20

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć członkowie spółdzielni po okazaniu dowodu tożsamości.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze”

Z-ca Prezesa ds. eksploatacji

mgr Roman Chodor

Z-ca Prezesa ds. Technicznych

inż. Andrzej Mróz

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z działalności za 2017 rok

Rada Nadzorcza, działając na podstawie Statutu Spółdzielni i regulaminu Rady, w roku sprawozdawczym pracowała w następującym składzie:

Prezydium

Kazimierz Zakrzewski – Przewodniczący

Elżbieta Nowowiejska – Zastępca, Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Anna Tkacz – Sekretarz

Barbara Olszewska – Przewodnicząca Komisji Technicznej

Krzysztof Rajewski – Przewodniczący Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej i Rozliczeń

Członkowie

Marek Chodań

Bolesław Czapiewski

Halina Juchniewicz

Władysław Kałudziński

Lila Kuczwańska

Krystyna Kwiatkowska

Michał Morawski

Ireneusz Ochelski

Jadwiga Serowik

Bożena Wrzeszcz - Zwada

W 2017 roku Rada Nadzorcza na 22 protokołowanych posiedzeniach podjęła 97 uchwał, w tym między innymi w sprawach:

1. Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2018 r.
2. Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 r.
3. Zatwierdzenia planu remontów na 2017 r. i jego korekty.
4. Zatwierdzenie planu remontów na 2018 r.
5. Podziału członków Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia w 2017 r.
6. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
7. Zaopiniowania zwrotu na rzecz Gminy Barczewo nieruchomości w Zalesiu.
8. Uchylenia uchwały wprowadzającej opłaty za wymianę wodomierzy, wymianę podzielników ciepła i legalizację ciepłomierzy.
9. Wykreśleń i wykluczeń z rejestru członków Spółdzielni.

W ramach kontroli i sprawowanego nadzoru Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała prace związane z działalnością Spółdzielni i dokonywała okresowych analiz dotyczących:

1. Kosztów i przychodów oraz wyniku z działalności Spółdzielni za 2016 r. oraz za I półrocze i za dziewięć miesięcy 2017 r.
2. Wykonania planu remontów za 2016 r. i za trzy kwartały 2017r.
3. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże wg stanu na koniec III kwartału 2016r. na koniec 2016r. i na dzień 30.09.2017r.
4. Zaległości w opłatach najemców lokali użytkowych, boksów motocyklowych, dzierżawy, reklamy oraz parkingów wg stanu na koniec 2016r. i na koniec I kwartału 2017r.

Ponadto Rada Nadzorcza przyjęła informacje o:

1. Wynikach najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych za okres 11.12.2015r. – 30.06.2017r.
2. Wodzie niebilansowanej na koniec IV kwartału 2016r. i na koniec I kwartału 2017r.
3. Indywidualnych rozliczeniach kosztów c.o. w 2016r.
4. Regulaminie rozliczania kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków w spółdzielni.
5. Założeniach do planu remontów na 2018 r.
6. Modernizacji systemu telemetrii.
7. Postępie prac remontowych budynku przy ul. Kołobrzesckiej 13.
8. Realizacji prac związanych z likwidacją piecyków gazowych.
9. Kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w budynkach przy ul. Dworcowej 45 i 77.
10. Wypowiedzeniu umowy sprzedaży ciepła przez Michelin SA.
11. Realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej zbycia w ramach zamian z Gminą Olsztyn nieruchomości gruntowych.
12. Przebiegu Walnego Zgromadzenia wspólnoty Białostocka 2.
13. Realizacji postulatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2016r.
14. Stanie przygotowań do obchodów 60-lecia spółdzielni.
15. Pracy klubów Akces i Agora.
16. Skutkach wprowadzenia nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017r.

Rada Nadzorcza w ramach komisji pracowała nad projektem regulaminu rozliczania kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków w spółdzielni. Opiniowała wnioski Zarządu w sprawie opłat za lokale mieszkalne na umowę najmu. Wiele uwagi poświęciła problemowi mieszkańców użytkujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, którzy utracili lokatorskie prawo do lokalu za zadłużenia i spłacili swoje zobowiązania wobec spółdzielni. Rada poparła działania Zarządu zmierzające do przyjęcia tych osób w poczet członków i zawarcia z nimi umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

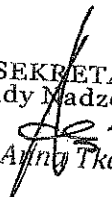
Członkowie Rady pełnili dyżury w spółdzielni i uczestniczyli w komisjach przetargowych.

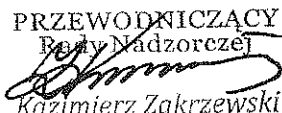
Przedstawione sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało przyjęte i ocenione przez Radę Nadzorczą pozytywnie. W 2017 r. Spółdzielnia osiągnęła zysk netto w wysokości **820 107,72 zł**.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią biegłego rewidenta, która potwierdziła prawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2017 r. członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze”
w Olsztynie

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Anna Tkacz

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POJEZIERZE" W OLSZTYNIE Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2017

(o którym mowa w art.49 i 69 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości)

1. Informacja o stanie majątkowym i finansowym spółdzielni

Spółdzielnia w 2017 roku zachowała stan majątku na poziomie dotychczasowym. Nie oddano do użytku żadnego nowego budynku. Kontynuowano kompleksowe remonty części wspólnych budynków mieszkalnych. Spółdzielnia utrzymała bardzo stabilną pozycję w zakresie finansowania działalności, wskaźnik płynności bieżący wprawdzie zmniejszył się z 4,42 do 3,07 ale nadal jest bardzo dobry. Poziom wskaźnika płynności finansowej pozwala, podobnie jak w latach ubiegłych, na prowadzenie stabilnej działalności spółdzielni.

Struktura przychodów spółdzielni kształtowała się następująco:

Wyszczególnienie	kwota zł	struktura %
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	17 436 475,92	30,48
Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	163 879,24	0,29
Usługi komunalne	22 515 371,06	39,36
Utrzymanie sieci ciepłej	2 547 268,52	4,45
Działalność gospodarcza	7 839 120,52	13,70
Przychody finansowe	546 198,19	0,95
Pozostałe przychody operacyjne	2 218 034,99	3,87
Sprzedaż wewnętrzna	3 948 824,91	6,90
Razem	57 215 173,35	100,00

Podstawowa działalność spółdzielni związana z zaspokojaniem potrzeb mieszkaniowych członków i innych posiadaczy mieszkań zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych jest zwolniona z podatku dochodowego.

Szczególnie ważnym źródłem dochodu spółdzielni jest działalność gospodarcza. Zysk z tej działalności pozwala na zmniejszenie opłat za eksploatację mieszkań dla członków spółdzielni. Kwota zysku netto za 2017 r. uległa zmniejszeniu (zysk brutto minus podatek dochodowy od osób prawnych) i wyniosła 820.107,72 zł wobec 2 454 203,62 zł w roku 2016.

2. Zdarzenia w roku 2017 które istotnie wpłynęły na sytuację finansową spółdzielni:

- Po rozliczeniu finansowym udziału spółdzielni w unijnych programach, spółdzielnia "Pojezierze" w 2017 roku nie korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania. Wszystkie zadania realizowano wyłącznie ze środków własnych. Nie korzystano z kredytów bankowych.
- W roku 2017 spółdzielnia w mniejszym stopniu odczuwała negatywne skutki finansowe likwidacji od lipca 2013 r. sekcji zajmującej się odbiorem odpadów komunalnych z własnych zasobów mieszkaniowych.
- W celu przeciwstawienia się niekorzystnym dla ekonomiki spółdzielni tendencjom podjęto szereg działań oszczędnościowych. Ze względu na usługowy charakter działalności spółdzielni znaczący wpływ na wysokość kosztów stanowią koszty osobowe. W wyniku racjonalizacji zatrudnienia nastąpił spadek liczby zatrudnionych w ciągu 2017 r. o 3,6 %. W roku poprzednim spadek zatrudnienia wynosił ok 1,5 %. Podjęto różnorodne działania w celu lepszego wykorzystania posiadanych zasobów, zwłaszcza potencjału pracowniczego.
- Pogarszająca się sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych w Olsztynie. Jest to wynikiem dużego przyrostu powierzchni w nowych obiektach, w tym galerii handlowych i nowoczesnych biurowców. Obiekty komercyjne SM Pojezierze znajdują najemców tylko za stosunkowo niskie stawki. Mimo tego przychody z działalności gospodarczej i pozostałej działalności komercyjnej w 2017 r. w stosunku do 2016 r. wzrosły o 213.154,56 zł. Wynika to z bardzo wysokiego wskaźnika powierzchni wynajętej, wynosił on odpowiednio w latach: 2015 – 90 %, w 2016 – 92 % i w 2017 – 94 %.

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółdzielni w 2017 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły.

4. Prognoza dotycząca przyszłej sytuacji finansowej, planowanych wielkościach i wartościach sprzedaży.

- Nadal oddziaływać na sytuację finansową spółdzielni będą zjawiska ekonomiczne omówione wyżej (zakończenie programów unijnych, stagnacja na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych).
- Pozytywnie na sytuację finansową spółdzielni oddziałuje fakt dużej liczby płatników (około jedenastu tysięcy użytkowników lokali mieszkalnych

i kilkuset najemców lokali użytkowych). Powoduje to radykalne zmniejszenie ryzyka utraty płynności finansowej spółdzielni. Również znaczne zmniejszenie zaległości z tytułu opłat za lokale w ostatnich latach (z poziomu ok. 6 mln zł do 2,9 mln zł) jest zjawiskiem pozytywnym.

- Niezbędne będą dalsze działania oszczędnościowe i zwiększenie efektywności wykorzystania posiadanych zasobów ludzkich i materialnych.
- Zysk z działalności gospodarczej w 2018 roku może osiągnąć poziom 2,2 mln zł.
- Czynnikiem sprzyjającym sprawnemu wykonaniu zadań stojących przed spółdzielnią jest doświadczona kadra.
- W 2016 roku uruchomiono unijne programy z perspektywy finansowej lat 2014 - 2020. Niestety zasady dostępu do tych środków sformułowane przez dysponentów spowodowały niemożność skorzystania z tych funduszy przez naszą spółdzielnię, również w 2017 r.
- W styczniu 2014 r. w związku z wyodrębnieniem własności ostatniego lokalu w nieruchomości Białostocka 2, z mocy ustawy powstała wspólnota mieszkaniowa. Nieruchomość straciła związek gospodarczy ze spółdzielnią. Brak tej nieruchomości w zasobach z racji jej wielkości (16 mieszkań) nie wpłynął znacząco na ekonomię spółdzielni. W roku 2017 zarządzaliśmy ww. wspólnotą.
- W 2017 r. w sejmie trwały prace legislacyjne nad projektami ustaw spółdzielczych. Po ponad półtorarocznej pracy, w lipcu uchwalono zmiany wprowadzając niespodziewanie kilkadziesiąt poprawek w senacie. Zmiany w ustawie oraz poprawki wpłyną zdecydowanie na zwiększenie liczby członków naszej spółdzielni którzy nabywają prawo do udziału w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni. Zmniejszy to wielkość dopłaty do jednego metra powierzchni użytkowej lokali.
- Do rozwiązania pozostaje problem dostawy energii cieplnej po 2020 roku.

5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

- W 2013 roku spółdzielnia wdrożyła innowacyjny system zdalnego pomiaru i odczytu oraz automatycznego rozliczania zużycia wody i energii cieplnej. Wymierne efekty funkcjonowania nowego systemu odnotowaliśmy w latach następnych. Wymiana wszystkich liczników wody spowodowała zmniejszenie wskaźnika wody niezbilansowanej z - 9,9 % w 2010 r. do 1, % w 2017 r.
- Wymiana w latach poprzednich ponad 70 % starych zdekapitalizowanych dźwigów osobowych na nowe dźwigi z innowacyjną technologią napędu pasowego, przyczyniła się do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej

w granicach od 25 do 30 %. W roku 2017 rozpoczęto realizację programu wymiany pozostałych dźwigów osobowych na nowe. Realizacja tego zadania rozłożona została na trzy lata.

6. Najważniejsze wskaźniki finansowe

Lp	Wyszczególnienie	2016	2017
1	wskaźnik płynności bieżący (majątek obrotowy/zobowiązania bieżące)	4,42	3,07
2	ogólny stopień wypłacalności (majątek obrotowy/kapitał obcy)	1,09	1,10
3	wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów)	0,13	0,15
4	wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania/kapitał własny)	0,15	0,17
5	złota reguła bilansowa (kapitał własny +zobow. długotermin. /aktywa trwałe - długoterm.rozl.m-okresowe)	116,81%	117,37%

W/w wskaźniki potwierdzają dobrą sytuację finansową spółdzielni, również na tle powszechnie uznawanych za optymalne standardów ekonomicznych.

7. Spółdzielnia nie nabywała ani nie sprzedawała udziałów i akcji.

8. Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani samodzielnych zakładów.

9. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej z wykorzystaniem instrumentów finansowych.

10. W zakresie ładu korporacyjnego w spółdzielni aktywnie działa rada nadzorcza bieżąco nadzorując i kontrolując prace zarządu spółdzielni. Rok 2017 był drugim rokiem pracy obecnej rady. Walne zgromadzenie członków jako najwyższa władza spółdzielni corocznie zatwierdza podstawowe dokumenty (sprawozdanie finansowe, sprawozdania zarządu i rady nadzorczej). Uchwala kierunki działalności i glosuje nad udzieleniem absolutorium członkom zarządu. W ramach polityki informacyjnej spółdzielnia wydaje biuletyn "Echo Pojezierza" i zamieszcza szereg informacji o działalności spółdzielni na własnym portalu internetowym.

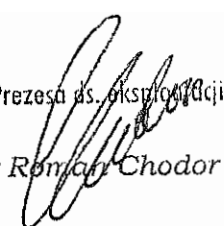
Zakłócenia w komunikacji między członkami spółdzielni a zarządem i radą nadzorczą występują marginalnie. Dotyczą one najczęściej sporadycznych donosów do organów ścigania o rzekomej niegospodarności władz spółdzielni. Na przestrzeni wielu lat

prorowadzone postępowania prokuratorskie i sądowe nigdy nie potwierdziły zarzutów o działaniu na szkodę spółdzielni przez jej organy. Donosy te generują konieczność angażowania zarządu oraz różnych służb spółdzielni do czasochłonnego składania wyjaśnień przed organami wymiaru sprawiedliwości. Niezależnie od powyższego spółdzielnia pracuje z korzyścią dla członków, a osiągnane sukcesy sytuują Spółdzielnię Mieszkaniową "Pojezierze" w Olsztynie w czołówce spółdzielni mieszkaniowych w Polsce. Potwierdzają to liczne wyróżnienia w rankingach ogólnopolskich (Gazeta biznesu, Dobra spółdzielnia, Symbol polskiej spółdzielczości mieszkaniowej i inne). Zarząd ocenia, że spółdzielnia w 2018 roku będzie funkcjonować bez większych zagrożeń wypełniając właściwie obowiązki wobec członków i innych właścicieli lokali.


Olsztyn 28-02-2018 r.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie**

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji


mgr Roman Chodor

Z-ca Prezesa ds. Technicznych


inż. Andrzej Mróz

PREZES ZARZĄDU


dr inż. Wiesław Barański

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Bilans (tabela nr 1 w załączeniu),
2. Rachunek zysków i strat (tabela nr 2 w załączeniu),
3. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym (tabela nr 3 w załączeniu),
4. Rachunek przepływów pieniężnych (tabela nr 4 w załączeniu),
5. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawarte w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok zostało zbadane przez Kancelarię Biegłego Rewidenta „KONRAD” Konrad Prusiecki – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 718 – wybrany przez Radę Nadzorczą SM Pojezierze w Olsztynie.

KIEROWNIK
Działu Finansowo-Księgowego

Jolanta Mańnicka

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień	PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2016	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2017
1	2	3	1	2	3
A. Aktywa trwałe	144 482 291,63	136 880 737,56	A. Kapitał (fundusz) własny	146 402 786,97	139 243 468,21
I. Wartości niematerialne i prawne	78 358,52	59 153,29	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	93 648 943,14	90 497 822,52
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	630 908,85	647 762,81
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	669 971,84	262 246,57
3. Inne wartości niematerialne i prawne	78 358,52	59 153,29	3. Fundusz wkładów budowlanych	92 348 062,45	89 587 813,14
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	121 964 565,75	116 116 683,76	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	50 298 671,40	47 924 569,16
1. Środki trwałe	121 832 736,17	115 954 797,77	- fundusz zasobowy	50 298 671,40	47 924 569,16
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 298 093,48	12 910 433,39			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty	103 324 156,18	98 939 527,36			
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 215 513,37	3 398 443,33			
d) środki transportu	904 601,07	586 345,20			
e) inne środki trwałe	90 372,07	120 048,49			
2. Środki trwałe w budowie	131 829,58	161 885,99			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	802 533,03	0,00	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	968,81	968,81
1. Od jednostek powiązanych			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka					
3. Od pozostałych jednostek	802 533,03	0,00	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w		
IV. Inwestycje długoterminowe	5 949 931,36	5 555 617,94	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
1. Nieruchomości	5 949 931,36	5 555 617,94	- na udziały (akcje) własne		
2. Wartości niematerialne i prawne			V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	VI. Zysk (strata) netto	2 454 203,62	820 107,72
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku		
- udziały lub akcje			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 593 854,79	23 674 391,28
- inne papiery wartościowe			I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których	0,00	0,00	- długoterminowa		
- udziały lub akcje			- krótkoterminowa		
- inne papiery wartościowe			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowe		
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	4 049 473,99	3 666 077,12
- udziały lub akcje			1. Wobec jednostek powiązanych		
- inne papiery wartościowe			w których jednostka posiada		
- udzielone pożyczki			3. Wobec pozostałych jednostek	4 049 473,99	3 666 077,12
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	802 533,03	
d) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów		
- udziały lub akcje			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki			e) inne	3 246 940,96	3 666 077,12
- inne długoterminowe aktywa finansowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 542 766,72	8 450 720,42
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 686 902,97	15 149 282,57	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.			- do 12 miesięcy		
2. Fundusz remontowy	15 684 265,31	15 147 080,93	- powyżej 12 miesięcy		
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 637,66	2 201,64	b) inne		
B. Aktywa obrotowe	24 514 350,13	26 037 121,93	jednostek, w których jednostka	0,00	0,00
I. Zapasy	40 895,22	118 648,93	wymagalności:	0,00	0,00
1. Materiały	40 895,22	118 648,93	- do 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			- powyżej 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			b) inne		
4. Towary			3. Wobec pozostałych jednostek	5 501 749,70	8 321 344,17
5. Zaliczki na dostawy i usługi			a) kredyty i pożyczki	18 314,84	806 085,19
II. Należności krótkoterminowe	2 924 927,54	3 936 435,41	b) z tytułu emisji dłużnych papierów		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie	2 766 278,54	4 170 447,66
- do 12 miesięcy			- do 12 miesięcy	2 766 278,54	4 170 447,66
- powyżej 12 miesięcy			- powyżej 12 miesięcy		
b) inne			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
w których jednostka posiada	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel. ubezpieczeń	1 213 180,86	1 063 927,73
- do 12 miesięcy			h) z tytułu wynagrodzeń	29 074,36	28 637,79
- powyżej 12 miesięcy			i) inne	1 474 901,10	2 252 245,80
b) inne			- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
3. Należności od pozostałych jednostek	2 924 927,54	3 936 435,41	- inne	1 474 901,10	2 252 245,80
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 296 422,50	2 299 830,71	4. Fundusze specjalne	41 017,02	129 376,25
- do 12 miesięcy, w tym:	2 296 422,50	2 299 830,71	- ZFSS	41 017,02	129 376,25
- od osób uprawnionych	1 810 977,40	1 252 381,61	- fundusz remontowy		
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- inne fundusze		
- od osób uprawnionych			IV. Rozliczenia międzyokresowe	13 001 614,08	11 557 593,74
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń	39 056,81	530 423,39	1. Ujemna wartość firmy		
c) inne	190 826,33	1 003 270,97	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	13 001 614,08	11 557 593,74
d) dochodzone na drodze sądowej	398 621,90	102 910,34	a) inne długoterminowe rozliczenia		
III. Inwestycje krótkoterminowe	20 522 156,06	21 589 010,06	b) inne krótkoterminowe rozliczenia	6 045 482,15	5 771 389,86
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 522 156,06	21 589 010,06	c) nadwyżka przychodów nad kosztami	6 956 131,93	5 786 203,88
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	nieruchomości		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 522 156,06	21 589 010,06			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	599 672,01	750 822,08			
- inne środki pieniężne	19 922 484,05	20 838 187,98			
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 026 371,31	393 027,53			
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	139 446,96	372 974,52			
- fundusz remontowy	870 500,00	0,00			
- nadwyżka kosztów nad przychodami	16 424,35	20 053,01			
nieruchomości					
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	168 996 641,76	162 917 859,49	Pasywa razem	168 996 641,76	162 917 859,49

Olsztyn, dnia 28.02.2018 r.

Podpisano:

- Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
- Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
- Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
- Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(wariant 2 wg KSR)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Tabela nr 2

(w złotych)

Wiersz	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.
1	2	3	4
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	53 611 777,13	54 150 362,02
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	49 677 907,11	49 609 156,68
	a) z оплат	17 547 269,72	17 436 475,92
	b) z działalności własnej	32 130 637,39	32 172 680,76
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	372 106,14	581 985,44
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 552 671,54	3 948 824,91
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	9 092,34	10 394,99
B.	Koszty działalności operacyjnej	53 760 688,07	58 504 246,50
I.	Amortyzacja	2 196 012,10	2 189 370,57
II.	Zużycie materiałów i energii	17 914 007,20	17 870 003,35
III.	Usługi obce	5 830 289,59	8 218 014,21
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 334 717,99	5 147 604,60
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	11 558 871,79	12 710 226,75
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 449 956,26	2 730 260,49
	– emerytalne	1 036 915,62	1 123 878,54
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	9 467 740,52	9 628 379,28
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 092,62	10 387,25
IX	Razem koszty rodzajowe, z tego:	53 760 688,07	58 504 246,50
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 090 814,35	20 928 371,82
	b) z działalności własnej	34 669 873,72	37 575 874,68
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-148 910,94	-4 353 884,48
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 275 903,26	1 979 649,61
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 193 651,94	1 182 381,85
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	1 082 251,32	797 267,76
E.	Pozostałe koszty operacyjne	1 143 729,35	607 862,47
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	1 143 729,35	607 862,47
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	983 262,97	-2 982 097,34
G.	Przychody finansowe	586 525,70	546 198,19
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	586 525,70	546 198,19
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	90 353,68	166 592,03
I.	Odsetki, w tym:	90 353,68	166 592,03
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 479 434,99	-2 602 491,18
	a) Zysk (strata) brutto z działalności własnej (A1b+AII+AIII+AIV-BIXb+D-E+G-H)	3 022 979,62	889 404,72
J.	Podatek dochodowy	568 776,00	69 297,00
K.	Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z r. b. (-)	52 518,27	43 512,26
L.	Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z r. b. (+)	1 596 062,90	3 535 408,16
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)	2 454 203,62	820 107,72

Olsztyn, dnia 28.02.2018 r.

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA ROK OBROTOWY 2017 r

Tabela nr 3

(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota na koniec roku obrotowego	
		2016	2017
1	2	3	4
I. Fundusz własny		149 927 463,67	146 402 786,97
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
Ia. Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach		149 927 463,67	146 402 786,97
1. Fundusz podstawowy na początek okresu		85 555 685,10	93 648 943,14
1.1. Zmiany funduszu podstawowego		8 093 258,04	-3 151 120,62
a) zwiększenie		14 693 258,97	2 923 471,35
- wpłata udziałów		43 982,31	21 683,56
- wpłaty wkładów budowl. i mieszk. i przeksz. praw do lokali i inne		14 649 276,66	2 901 787,79
b) zmniejszenie		6 600 000,93	6 074 591,97
- zwrotu udziałów		3 923,46	4 829,60
- zwrotu i zmniejszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych i inne		6 596 077,47	6 069 762,37
1.2. Fundusz podstawowy na koniec okresu		93 648 943,14	90 497 822,52
2. Fundusz zapasowy na początek okresu		61 346 216,73	50 298 671,40
2.1. Zmiany funduszu zapasowego		-11 047 545,33	-2 374 102,24
a) zwiększenie		8 514 259,84	5 162 820,02
- wpłaty wpisowego		44 303,18	21 283,63
- podziału nadwyżki bilansowej		151 229,65	122 710,18
- inne		8 318 727,01	5 018 826,21
b) zmniejszenie		19 561 805,17	7 536 922,26
- pokrycia straty			
- przekształcenie praw do lokali		1 108 537,98	1 121 432,18
- inne		18 453 267,19	6 415 490,08
2.2. Stan funduszu zapasowego na koniec okresu		50 298 671,40	47 924 569,16
3. Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		968,81	968,81
3.1. Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny			
a) zwiększenie			
b) zmniejszenie			
- zbycia, likwidacja środków trwałych			
3.2. Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		968,81	968,81
4. Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu			
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
a) zwiększenie			
b) zmniejszenie			
4.2. Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu			
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		3 024 593,03	2 454 203,62
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		3 024 593,03	2 454 203,62
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		3 024 593,03	2 454 203,62
a) zwiększenie			
- podziału zysku z lat ubiegłych			
b) zmniejszenie		3 024 593,03	2 454 203,62
- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi		2 796 675,49	2 289 270,49
- działalność społeczno-oświatowa i kulturalna		68 164,10	13 154,25
- zasilenie funduszu zasobowego		151 229,65	122 710,18
- inne		8 523,79	29 068,70
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu			
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a) zwiększenie			
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b) zmniejszenie			
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			
6. Wynik netto		2 454 203,62	820 107,72
a) zysk netto		2 454 203,62	820 107,72
b) strata netto			
c) odpisy z zysku			
II. Fundusz własny na koniec okresu (BZ)		146 402 786,97	139 243 468,21
III. Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		146 402 786,97	139 243 468,21

Olsztyn, dnia 28.02.2018 r.

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK OBROTOWY 2017

(Metoda pośrednia)

(w złotych)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1	2	3
A. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	2 454 203,62	820 107,72
II. Korekty razem	2 153 163,36	-918 221,30
1. Amortyzacja	2 196 012,10	2 189 370,57
2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4. Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej	-1 193 651,94	-1 182 381,85
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	3 165,77	-77 753,71
7. Zmiana stanu należności	1 369 249,35	-208 974,84
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	437 189,94	2 120 183,35
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-658 801,86	-3 758 664,82
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	4 607 366,98	-98 113,58
B. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	1 337 350,41	1 394 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 337 350,41	1 394 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
* dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
* spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
* odsetki	0,00	0,00
* inne wpływy z aktywów	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	-714 044,15	-382 399,61
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-714 044,15	-382 399,61
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
* udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	623 306,26	1 011 600,39
C. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	166 883,13	153 367,19
1. Faktycznie dokonane wpłaty na koncie Funduszy	166 883,13	153 367,19
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłata kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	166 883,13	153 367,19
D. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III. +/- C.III.)	5 397 556,37	1 066 854,00
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	5 397 556,37	1 066 854,00
* zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	15 124 599,69	20 522 156,06
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM:	20 522 156,06	21 589 010,06
* o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Olsztyn, dnia 28.02.2018 r.

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

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

**Dla WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW I RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POJEZIERZE” w OLSZTYNIE**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERZE” z siedzibą w Olsztynie, ul. Kołobrzeska 13, 10-444 Olsztyn, na które składają się:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: | 162.917.859,49 zł, |
| 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujący zysk netto w wysokości: | 820.107,72 zł, |
| 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: | 7.159.318,76 zł, |

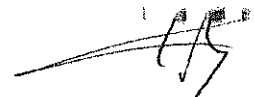
oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2342z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także Statutem Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.



Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

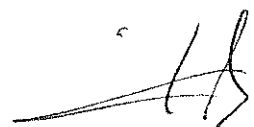
Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując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

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

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

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.



3

Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenie oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

Spółdzielnia posiada zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i jest stosowana w sposób ciągły. Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego. Operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny. Dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

Ponadto Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące między innymi:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej wymaganej przez art. 84 ustawy o biegłych rewidentach, z uwzględnieniem:

- a) stosowanych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego rewidenta dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

Zgodnie z art. 83 ust. 3 pkt 14 ustawy o biegłych rewidentach, uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Odnotować należy przy tym fakt, że Spółdzielnia poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania

finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie. Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy - nie ujawniono naruszenia przez Spółdzielnię obowiązujących przepisów prawa, wpływających na sprawozdanie finansowe. Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy. Przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 15.03.2018 roku.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

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

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

Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez Firmę Audytorską - Kancelarię Biegłego Rewidenta „KONRAD”, z siedzibą w 82-300 Elbląg, ul. Pokorna 11/23 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 29.04.2017 roku.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym w Olsztynie – VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego w dniu 11.05.2017 roku,

- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15.02.1992r. ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w Olsztynie w dniu 04.05.2017 roku.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego zawiera 6stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Kluczowy biegły rewident

Konrad Prusiecki

Nr w rejestrze

3254

Przeprowadzający badanie w imieniu Kancelarii Biegłego Rewidenta „KONRAD”³²⁵⁴ z siedzibą w Elblągu, ul. Pokorna 11/23, 82-300 Elbląg - firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr ewidencyjnym 718.

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA
» KONRAD « Konrad Prusiecki
82-300 ELBLĄG, ul. Pokorna 11/III/23
☎ (55) 234-34-82
NIP 578-101-35-88 REGON 170269411

BIEGŁY REWIDENT

Konrad Prusiecki

Elbląg, dnia 15 marca 2018 roku

Protokół

*z omówienia wyników lustracji pełnej podczas posiedzenia
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze”
w Olsztynie.*

W posiedzeniu, wraz z przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółdzielni Panem Kazimierzem Zakrzewskim, który przewodniczył posiedzeniu, uczestniczyło 18 osób wg załączonej listy obecności.

Lustrator omawiając wyniki lustracji pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni podkreślając w szczególności:

- należyte przygotowanie organizacyjne i kadrowe oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami członkowskimi, gospodarką zasobami mieszkaniowymi, gospodarką remontową i magazynową oraz transportem. Dotyczyło to także gospodarnego i celowego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni jak i dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku,
- przestrzegano postanowień statutu odnośnie przedmiotu i terenu działania Spółdzielni zarządzającej nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz nieruchomościami jej członków, jak i wspólnotą mieszkaniową,
- przestrzegano, przyjętego w strukturze organizacyjnej, poziomu średniorocznego zatrudnienia i funduszu płac,
- z zachowaniem obowiązującego regulaminu pracy prowadzono i przechowywano akta osobowe pracowników, które potwierdzały m. in. zasadność powierzenia poszczególnym pracownikom zajmowanych przez nich stanowisk pracy,
- przestrzegano wymogów wynikających z przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie: urlopów wypoczynkowych, postępowania podczas przyjmowania do pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz o ochronie danych osobowych,
- zadbano o należyłą organizację funkcjonowania kontroli wewnętrznej polegającą na przypisaniu członkom Zarządu i Głównej księgowej w zakresach ich obowiązków, zadań z działalności gospodarczej, finansowej i ochrony mienia,



- należycie prowadzono zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe,
- przestrzegano wymogów dotyczących gospodarowania zasobami mieszkaniowymi,
- należycie dokumentowano potrzeby remontowe budynków mieszkalnych oraz właściwie ich kwalifikowano do remontu, którego rozmiar limitował własny fundusz remontowy,
- zadbano o pełne pokrycie własnych potrzeb transportowych posiadany środek transportu, którego koszty eksploatacji utrzymywały się na poziomie nieprzekraczającym zakładanych,
- należycie prowadzono gospodarkę magazynową dbając jednocześnie o rzetelne dokumentowanie zakupów i rozchodów poszczególnych materiałów,
- podkreślić należy dbałość Zarządu o interes Spółdzielni poprzez stosowne zapisy w umowach z wykonawcami zadań remontowych,
- rzetelnie prowadzono ewidencję księgową, umożliwiającą identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych dotyczących realizacji każdego zdarzenia gospodarczego,
- należycie ewidencjonowano operacje gospodarcze poprzez dostosowanie ksiąg rachunkowych do specyfiki branżowej i prowadzenie ich z podziałem kosztów na poszczególne rodzaje działalności, co warunkowało rzetelne ustalanie podstawy opodatkowania oraz rozliczeń podatkowych i poprawne sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych. Ponadto potwierdzona skuteczność kontroli wewnętrznej zapewniała rzetelne i poprawne sporządzanie we wszystkich istotnych aspektach rocznych sprawozdań finansowych,
- w badanym okresie na korzystnym poziomie kształtowały się wszystkie wskaźniki ekonomiczne świadczące o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni,
- przestrzegano obowiązującego trybu podczas przeprowadzania inwentaryzacji obejmując nią wszystkie składniki aktywów i pasywów z zachowaniem częstotliwości określonej w ustawie o rachunkowości,
- podkreślenia wymaga fakt przestrzegania przez Radę Nadzorczą i Zarząd wymogów statutu oraz wyczerpywanie w tematyce posiedzeń tych organów spraw podlegających wyłącznemu ich rozpatrywaniu,
- Zarząd zadbał o przedkładanie na posiedzenia Rady kompletnych i rzetelnie sporządzonych materiałów,
- podkreślić należy dbałość o legalność i zasadność podejmowanych przez Radę uchwał i Zarząd decyzji wraz z terminową i merytoryczną ich realizacją,



- wyrazem dbałości o członków Spółdzielni był m. in. fakt zmniejszenia w analizowanych latach średnich miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, Stawki te zmniejszono, bowiem z 1,29zł do 1,20 zł, ponadto na stałym korzystnym poziomie (1,49 zł) utrzymano średnie stawki odpisu na fundusz remontowy. Należycie także skalkulowano średnie dla Spółdzielni jednostkowe miesięczne koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości, bowiem nie przekroczyły one planowanego poziomu i w kolejności badanych lat stanowiły zaledwie 1,70 zł/m², 1,77 zł/m² i 2,08 zł/m²,
- w pełni wykorzystywano dostępną procedurę windykacyjną wobec osób zalegających z opłatami za użytkowanie lokali w szczególności poprzez: wezwania do zapłaty i upomnienia, kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty i do komorników o egzekucję należności. Podkreślić przy tym należy, że na pozostającą do wyegzekwowania kwotę 2,7 mln zł zaległych opłat za czynsze w istotny sposób rzutuje skuteczność egzekucji komorniczej, bowiem Spółdzielnia w pełni wykorzystuje dostępne jej prawem środki w tym zakresie.

Przedstawiając powyższą ocenę Związek Rewizyjny ocenia pozytywnie wszelkie działania Spółdzielni związane z realizacją opisanych szczegółowo w protokole lustracji zagadnień nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania wniosków polustracyjnych w tym zakresie.

Na tym zakończono prezentację ustaleń lustracji.

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Kazimierz Zakrzewski

Lustrator


Wiktor Kowalczyk

PROJEKTY UCHWAŁ

Uchwała Nr / 2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2017 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. a Statutu, zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2017 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2017 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. c Statutu, zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2017 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2018

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. b Statutu, zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2017 r.

§ 2

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 162 917 859,49 zł.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący:
 - a. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 3 491 895,90 zł, w tym:
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 3 535 408,16 zł
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 43 512,26 zł
 - b. zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 820 107,72 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 7 159 318,76 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 1 066 854,00 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2017 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2017 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Prezesowi Wiesławowi Barańskiemu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2017 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2017 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Zastępcy Prezesa ds. eksploatacji Romanowi Chodorowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2017 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2017 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzejowi Mrozowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2018

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 11 Statutu uchwała następujące zmiany do Statutu Spółdzielni:

1. § 4 ust. 1 pkt 4) - skreśla się
ust.1 pkt 6)- słowo *współwłaścicielem* zastępuje się słowami *współwłaścicielami*
ust.1 pkt 11) po słowie *pośrednictwo* dodaje się słowa *na zasadach komercyjnych*
ust. 2 – otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją jej celów.

2. § 5 ust. 2 po słowach *związana z przedmiotem* dodaje się słowo *jej*

3. § 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) *której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;*
- 2) *której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;*
- 3) *której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;*
- 4) *której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspekatywą własności".*

ust.2 – skreśla się

ust. 3 otrzymuje brzmienie:

Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. § 7 otrzymuje brzmienie:

1. *Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.*
2. *Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz nr PESEL, a jeśli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę oraz nr KRS.*
3. *Organem uprawnionym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.*
4. *Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały w przedmiocie przyjęcia.*
5. *Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.*

5. § 8 otrzymuje brzmienie:

1. *Wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi.*
2. *Członek Spółdzielni, który wniósł i opłacił udziały nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Wniesione udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. Udziały te nie podlegają również oprocentowaniu i waloryzacji.*
3. *Zwrot udziałów następuje w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania za rok, w którym członkostwo ustało.*
4. *Roszczenia o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wkładów pieniężnych ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.*

6. § 9 ust. 1 pkt 5) słowa *Ust. 2 stosuje się odpowiednio* zastępuje się słowami z zastrzeżeniem ust.2

ust. 1 pkt 9) - po słowie *udziały* dodaje się słowa *w przypadku, gdy zostały wniesione*

7. § 10 pkt 1), pkt 2), pkt 6) – skreśla się

pkt 13) - skreśla się słowa: przewidziane w obowiązujących przepisach dla czynności podziału i wyodrębnienia nieruchomości

8. § 11 otrzymuje brzmienie:

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;*
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;*
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;*
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;*
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;*
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.*

9. § 12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

10. § 13 – skreśla się

11. § 14 – skreśla się

12. § 15 – skreśla się

13. § 21 ust. 1 - skreśla się słowa: *listem poleconym lub za pokwitowaniem, z uwzględnieniem ust. 2.*

14. § 22 ust.5 – słowa *organów Spółdzielni* zastępuje się słowami *Rady Nadzorczej*
ust.6 - skreśla się zdanie drugie

15. § 23 ust.1 - skreśla się zdanie drugie

16. § 24 otrzymuje brzmienie:

- 1. Członek Spółdzielni może brać udział w części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony, osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.*
- 2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię i nazwisko członka, jego adres, numer członkowski, czytelny podpis członka, imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres, nr PESEL oraz numer i serię dowodu tożsamości.*
- 3. Każdy członek na Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos.*
- 4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.*

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członek Spółdzielni, który zgłosił projekt uchwały może brać udział wyłącznie w części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony. Do projektu uchwały powinno zostać załączone uzasadnienie pozwalające uczestnikom Walnego Zgromadzenia na ocenę zasadności złożonego projektu.

17. § 26 pkt 7) otrzymuje brzmienie:

podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

pkt 11) skreśla się słowa *i jednolitego tekstu Statutu*

pkt 12) - skreśla się

pkt 13) - skreśla się

18. § 27 ust. 7 - słowo *wskazanej* zastępuje się słowami, o których mowa

19. § 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez:

- 1) *wynieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków mieszkalnych;*
- 2) *umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.*

ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

20. § 29 ust. 3 - liczbę 10 zastępuje się liczbą 50

21. § 31 ust. 4 - skreśla się zdanie drugie

22. § 32 ust. 2 - skreśla się słowo *co najmniej*

ust.2² otrzymuje brzmienie:

Osoba kandydująca do składu Prezydium musi wyrazić zgodę na kandydowanie.

Głosowanie nad kandydaturą odbywa się indywidualnie, chyba, że zgłoszonych zostanie tylko trzech kandydatów. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali największą ilość głosów. W przypadku zgłoszenia się trzech kandydatów głosowanie nad wszystkimi kandydaturami może odbyć się łącznie.

23. §32¹ ust. 1 pkt 1) – 5) - przedział liczbowy 3-5 zastępuje się liczbą 3

ust.1 pkt 3) skreśla się słowa oraz kandydatur na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości

ust.1 pkt 4) słowa organów Spółdzielni zastępuje się słowami Rady Nadzorczej

24. § 32³ ust. 1 *słowa członków organów Spółdzielni zastępuje się słowami do Rady Nadzorczej*

ust.3 otrzymuje brzmienie:

Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest równa albo mniejsza od liczby miejsc w tym organie.

ust. 4 pkt 1) - słowa danym organie zastępuje się słowami Radzie Nadzorczej

ust.6 - słowa organu Spółdzielni zastępuje się słowami Rady Nadzorczej

ust. 8 – skreśla się

25. §35 ust.3 pkt 3) po słowach o braku zadłużenia wobec Spółdzielni dodaje się słowa w okresie 12 miesięcy poprzedzających zgłoszenie kandydata

26. § 39 ust. 1 pkt 1) - skreśla się słowa i programów działalności społeczno – kulturalnej

ust.1 pkt 12) – skreśla się

27. § 40 - skreśla się słowa Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie

28. § 49 otrzymuje brzmienie:

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający w szczególności ich imiona i nazwiska, nr PESEL, adres miejsca zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych nazwę i siedzibę), podany przez członka adres do korespondencji, numer telefonu, adres poczty elektronicznej, datę powstania stosunku członkostwa, datę i przyczynę ustania członkostwa oraz stan rozliczeń ze Spółdzielnią.

29. § 58 ust 1 pkt 4) - skreśla się słowo członkom

ust.2 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia może także sprzedawać lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.

30. § 59 ust.1 - słowa *członkiem Spółdzielni* zastępuje się słowami *osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa*

31. § 60 otrzymuje brzmienie:

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz, której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.

32. § 61 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

33. § 62 ust.1 - słowa *członkiem ubiegającym się* zastępuje się słowami *osobą ubiegającą się ust.2pkt 1)* - słowa *członka Spółdzielni* zastępuje się słowami *osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu*
słowo *jego* zastępuje się słowem *jej*
ust.2 pkt 5) - słowo *członka* zastępuje się słowami *osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu*

34. § 63 - słowo *członek* zastępuje się słowami *osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu*
słowo *jego* zastępuje się słowem *jej*

35. § 67 ust.1¹ otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:

1) *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;*

2) *zwłoki z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy.*

ust.1²- skreśla się

ust.1³- skreśla się

ust.6 - słowa *innym członkiem* zastępuje się słowami *inną osobą*

36. § 68 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

ust.2- skreśla się

ust.3- skreśla się

37. § 69 ust.1 - skreśla się zdanie drugie i trzecie

38. § 70 otrzymuje brzmienie:

1. *W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 67 Statutu 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 § 62 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 62 Statutu zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*
5. *Osoba, o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 62 Statutu.*
6. *W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 67 ust. 3 i 4.*
7. *W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.*

8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu niewiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z niewiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

39. § 72 ust. 2 - liczbę 3 zastępuje się liczbą 6

40. § 74 ust. 6 - skreśla się słowo *jednakże*

ust. 7 otrzymuje brzmienie:

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

41. § 77 ust. 2 – skreśla się

42. § 81 ust. 2 - skreśla się słowo *przepis*

43. § 87 ust. 2 - liczbę 3 zastępuje się liczbą 6

44. § 88² pkt 6) - skreśla się słowo *oczekujących*

45. § 88⁸ ust. 6 - liczbę 21 zastępuje się liczbą 31

46. § 88⁹ ust. 7 - skreśla się słowa *nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i*

47. § 89 ust. 1 - słowa *członkiem Spółdzielni ubiegającym się* zastępuje się słowami *osobą ubiegającą się*

ust. 2 pkt 1) - słowa członka Spółdzielni zastępuje się słowami osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu

słowo jego zastępuje się słowem jej

48. § 92 otrzymuje brzmienie:

1. Z chwilą zawarcia umowy, o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

49. § 93 otrzymuje brzmienie:

1. *Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 89 ust.1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.*
2. *Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, osoby, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu albo innej osoby, która wspólnie z nią ubiega się o ustanowienie takiego prawa.*

50. § 94 ust. 1 - słowa *członkami, którzy* zastępuje się słowami *osobami, które*

51. § 95 ust. 2- skreśla się

52. § 96 - skreśla się

53. § 97 otrzymuje brzmienie:

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 101 Statutu, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

54. § 100 ust.3 - następuje zmiana kolejności zdań:

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w budynkach i wewnątrz lokali należy utrzymanie w należytym stanie technicznym pomieszczeń stanowiących część wspólną lub ogólnodostępnych w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni takich jak w szczególności: korytarze, piwnice, suszarnie i pralnie. Rozdział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

55. §101 ust.2 - skreśla się słowa z zastrzeżeniem ust. 6

ust. 5 - skreśla się słowa z zastrzeżeniem ust.6

ust. 6 - skreśla się zdanie drugie

56. § 101¹ ust. 1 pkt 5) - skreśla się słowa *dźwigów i innych*

ust.1 pkt 7) - słowa *podatek od nieruchomości* zastępuje się słowami *pozostałe obciążenia publicznoprawne*

57. § 102 ust.1 - słowo *lub* zastępuje się słowem *oraz*

ust. 1¹ pkt 2) - skreśla się słowa *i zasad uchwalanych przez Radę Nadzorczą*

ust. 4 otrzymuje brzmienie:

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

58. § 103 ust. 3 - skreśla się słowa *z zastrzeżeniem ust. 3¹*

ust. 3¹ - skreśla się

ust.5 - skreśla się słowa *a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej*

59. § 104 ust.3 – skreśla się

60. § 105 ust. 2 - skreśla się zdanie drugie

ust. 3 – skreśla się

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: uchwalenia kierunków działalności Spółdzielni.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 1 Statutu, uchwała kierunki działalności Spółdzielni na 2018 rok i lata następne, w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

**Kierunki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
na 2018 rok i lata następne.**

<i>lp</i>	<i>Zadania</i>
1	Zarządzanie nieruchomościami spółdzielni.
2	Prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.
3	Likwidacja barier architektonicznych, dostosowanie obiektów dla osób niepełnosprawnych, przebudowa ciągów komunikacyjnych.
4	Racjonalne wykorzystanie terenów niezabudowanych z przeznaczeniem na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym i parkingami na rzecz członków spółdzielni, zgodnie z art.1 ust.1 oraz ust.1 ¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5	Rewitalizacja terenów zewnętrznych, odnowienie zieleni osiedlowej, nasadzenia drzew parkowych i krzewów, poprawa estetyki osiedli, tworzenie siłowni plenerowych i modernizacja placów zabaw.
6	Prowadzenie działań mających na celu poprawę warunków sanitarnych w wieżowcach – likwidacja zsypów.
7	Kompleksowe remonty klatek schodowych, piwnic, wymiana dźwigów, pionów wod. – kan. w budynkach, które nie wzięły udziału w projektach unijnych.
8	Kontynuowanie działań mających na celu oszczędność energetyczną w częściach wspólnych budynków.
9	Kontynuowanie działalności w Spółdzielczych Klubach „Akces”, „Agora”, spotkań z osobami samotnymi i starszymi, mieszkającymi w zasobach spółdzielni, z okazji świąt Wielkiej Nocy i Bożego Narodzenia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2018

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017r.

§1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt.6 Statutu uchwała, co następuje:

§ 2

Nadwyżkę bilansową za 2017 rok w wysokości: 820 107,72 zł, postanawia się podzielić, w ten sposób, że:

- a) Kwotę 25 115,77 zł uzyskaną z pożytków z nieruchomości zaliczyć do rozliczenia z nieruchomościami, którym one przysługują,
- b) Kwotę 244 572,17 zł przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- c) Kwotę 41 005,39 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
- d) Kwotę 509 414,39 zł przeznaczyć na pokrycie części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2018

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 17 Statutu, uchwała najwyższą sumę zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na sfinansowanie bieżącej działalności w wysokości **dziesięciu milionów złotych.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2018

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

**w sprawie: wyrażenia zgody na zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu na rzecz Gminy Olsztyn.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 Prawa Spółdzielczego oraz § 26 pkt 7 Statutu Spółdzielni wyraża zgodę na zrzeczenie się na rzecz Gminy Olsztyn prawa użytkowania wieczystego następujących działek gruntu:

1. Działki nr 173/1 obręb 98, położonej przy ul. Białostockiej, o pow. 113m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00112192/3, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 1,
2. Fragmentu działki nr 31/2 obręb 75, położonej przy ul. Żołnierskiej, o pow. ok. 277 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00022677/9, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 2,
3. Działki nr 31/2 obręb 104, położonej przy ul. Żołnierskiej, o pow. 44 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00018622/8, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 3,
4. Działki nr 69/9 obręb 104, położonej przy ul. Piłsudskiego, o pow. 1976 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00117928/7, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 4, oraz upoważnia Zarząd do dokonania tych czynności.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

