

Spis treści

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Finansowiec”

w Warszawie.....	2
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II. CZŁONKOWIE.....	3
III. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	6
IV. PRAWA DO LOKALI.....	9
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	9
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	10
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	12
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	14
1. Walne Zgromadzenie.....	14
2. Rada Nadzorcza.....	17
3. Zarząd.....	20
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	21
VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	24

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Finansowiec” w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Finansowiec” w Warszawie” (zwana dalej „Spółdzielnią”).

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. 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.
5. Spółdzielnia prowadzi stronę internetową pod adresem finansowiec.waw.pl.

§ 3

Spółdzielnia działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.) - zwana dalej „u.s.m.”;
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, z późn. zm.) - zwana dalej „u.sp.”;
- 3) innych ustaw oraz niniejszego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Finansowiec” w Warszawie - zwanego dalej „Statutem”.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jak również nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami tej nieruchomości;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w ust. 1 pkt 1-5 Statutu.
3. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych oraz związków gospodarczych.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 6

Członkiem Spółdzielni może zostać:

1. osoba fizyczna, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - a) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;

- b) przysługuje jej lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - c) ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, jak również ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i zgromadziła środki na wkład budowlany;
 - d) jej małżonek jest członkiem Spółdzielni;
2. osoba prawna, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
- a) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
 - b) na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu i wniosła pełny wkład budowlany.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji, która zawiera:
 - 1) imię i nazwisko przystępującej osoby oraz miejsce jej zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres e-mail oraz numer telefonu przystępującego, jeśli je posiada;
 - 3) ilość zadeklarowanych udziałów;
 - 4) dane dotyczące wkładów;
 - 5) wysokość wnoszonego wpisowego;
 - 6) wskazanie podstawy ubiegania się o status członka Spółdzielni – zgodną z § 6 Statutu.
2. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu złożenia deklaracji.
3. Członek będący osobą fizyczną obowiązany jest do zadeklarowania co najmniej 1 udziału. Członek będący osobą prawną winien zadeklarować co najmniej 10 udziałów.
4. Wartość jednego udziału wynosi 300 zł.

§ 8

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia członka podejmuje Zarząd Spółdzielni. Uchwałę doręcza się zainteresowanemu w terminie 14 dni od daty podjęcia.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. Przyjęcie do Spółdzielni potwierdza się na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub Prezesa i członka Rady, jeśli Zarząd jest jednoosobowy.
4. Od decyzji odmownej zainteresowany może wnieść odwołanie do Rady

- Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia.
 6. W przypadku decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków wniesione kwoty podlegają zwrotowi w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia.
 7. Przed ustaniem członkostwa członek nie może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Nie dotyczy to wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany uiścić wpisowe oraz wnieść zadeklarowane udziały w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Nieuiszczenie opłat w określonym terminie może spowodować skreślenie z listy członków Spółdzielni.

§ 10

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także adres e-mail i telefon kontaktowy.

§ 11

Członek ma prawo do:

- 1) używania i korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w stosownych regulaminach;
- 2) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
- 3) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
- 4) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni;
- 5) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka;
- 6) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, z tym że koszty sporządzenie odpisów i kopii powyższych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów, pokrywa

członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 12

Członek Spółdzielni zobowiązany jest do:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów;
- 2) wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów zgodnie z postanowieniami Statutu;
- 3) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań Statutowych;
- 4) dbania o czystość i porządek miejsc przeznaczonych do wspólnego korzystania na terenie Spółdzielni, a także korzystania z nich w sposób i zgodnie ze stosownymi regulaminami;
- 5) informowania Spółdzielni o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, w szczególności do informowania o aktualnym adresie e-mail oraz numerze telefonu kontaktowego;
- 6) zawiadomienia Spółdzielni o zamiarze przeprowadzenia remontu lokalu, jeżeli zakres remontu wymaga zgłoszenia organowi nadzoru budowlanego, a w szczególności gdy obejmuje zmianę lub wymianę elementów konstrukcyjnych budynku;
- 7) uiszczania terminowego opłat na rzecz Spółdzielni;
- 8) niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 9) udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 10) udostępniania lokalu w celu dokonania okresowego przeglądu, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia;
- 2) wykluczenia;
- 3) wykreślenia;
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania;

- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 u.s.m.

§ 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem bezskuteczności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi dwa miesiące i biegnie od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.

§ 15

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w szczególności gdy:
 - a) świadomie działa na szkodę i wbrew jej interesom doprowadzając do strat majątkowych Spółdzielni;
 - b) dopuszcza się poważnego wykroczenia przeciwko ogólnym zasadom współżycia społecznego;
 - c) uporczywie lub rażąco narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - d) zalega za okres co najmniej trzech miesięcy z opłatami z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem lokali lub domów jednorodzinnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - e) uporczywie uchyla się od obowiązków nałożonych na podstawie Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

§ 16

1. Członek niewykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału członkowskiego;
 - b) nie złożył wniosku o rezygnację z członkostwa po zbyciu własności lub prawa do lokalu bądź domu jednorodzinnego, a nie ma innej podstawy do członkostwa w Spółdzielni;
 - c) nie spełnia żadnego z warunków określonych w § 6;
 - d) rozwiązał umowę o wybudowanie lokalu lub domu jednorodzinnego.

§ 17

1. Organem właściwym w sprawie wykreślenia i wykluczenia jest Rada Nadzorcza.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia Rada Nadzorcza powinna zaprosić zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
3. Rada Nadzorcza, po podjęciu uchwały o której mowa w ust. 1, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie, wraz z uzasadnieniem, o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 18

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni, względnie wykreślonej z rejestru członków, przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołującego zawiadamia się pisemnie za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 20

1. 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.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, chyba że umowa określa krótszy termin.

§ 21

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego następcom prawnym powinna być dokonana
2. z tytułu udziałów - w ciągu trzech miesięcy od zatwierdzenia bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie zwraca udziałów, które zostały przeznaczone na pokrycie jej strat.
4. W przypadku śmierci członka, przysługuje wypłata jego spadkobiercom kwot, o których mowa w ust. 1, w terminach w nim określonych, biegnących od daty zawiadomienia Spółdzielni o prawie do spadku.

IV. PRAWA DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 22

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. 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.

§ 2

3

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 24

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.
- 4.

§ 25

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.

§ 26

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., 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 stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. O wyborze osoby obejmującej lokal decyduje zarząd w oparciu o oferty zebrane w wyniku ogłoszenia, przyjmują za kryterium wyboru kwotę nabycia i termin płatności.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m.

§ 28

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 29

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
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 Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 30

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w par. 29 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 32

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim

- wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 33

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenia;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym przy zwykłej większości głosów spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

1. Walne Zgromadzenie

§ 34

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowią inaczej. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również Członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;
- 10) uchwalanie zmian Statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu;
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia;
- 16) uchwalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej;
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie

- z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 37

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. 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.
2. Pisemne zawiadomienie polega na:
 - a) umieszczeniu na tablicach informacyjnych, znajdujących się na każdej klatce schodowej, pisemnej informacji o której mowa w ust. 1;
 - b) przesłaniu członkowi Spółdzielni informacji, o której mowa w ust. 1, na adres e-mail będący w posiadaniu Spółdzielni.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Na żądanie jednej trzeciej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie w konkretnej sprawie objętej porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i

- Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
 8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
 9. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości Członków Spółdzielni na 5 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych znajdujących się na każdej klatce schodowej.

§ 39

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Obrady Wlanego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie prezydium.
4. Protokół przechowuje Zarząd przez okres nie krótszy niż 10 lat, o ile odrębne przepisy nie przewidują okresu dłuższego. Protokół jest jawny dla członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób.

2. Rada Nadzorcza

§ 41

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-7 członków.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na

- okres 3 lat przez zwyczajne Walne Zgromadzenie.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
 4. Każdy członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie. Uchwała w tej sprawie zapada większością 2/3 głosów.

§ 42

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
3. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu działalności konkurencyjnej najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka.
4. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z wyborem nowej Rady Nadzorczej.

§ 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
 - 3) opiniowanie nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości, nabycia lub zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, a także zbywania i nabywania składników majątkowych oraz zaciągania innych zobowiązań o znacznej wartości;
 - 4) opiniowanie wniosków Zarządu o przystępowanie do innych organizacji lub o występowanie z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

- 8) 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;
- 9) zatwierdzenia uchwalonych przez Zarząd regulaminów: porządku domowego i współżycia mieszkańców i innych nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu;
- 10) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni kierowanych do Walnego Zgromadzenia;
- 11) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie ustalania opłat za używanie lokali;
- 12) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego;
- 13) uchwalanie zwiększenie obciążenia z tytułu współużytkowania nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali;
- 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni;
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność administracji;
- 17) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu;
- 18) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;

§ 44

1. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej działalności; w sprawozdaniach powinno być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać odpowiednio stan majątku Spółdzielni.

§ 45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

3. Zarząd

§ 46

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu.
3. Zarząd składa się z jednego do trzech członków.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, Walne Zgromadzenie.
5. Kadencja Zarządu trwa trzy kolejne lata obrachunkowe i upływa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia rozpatrującego sprawozdanie Zarządu za drugi rok jego urzędowania. Uzupełnienie składu Zarządu nie rozpoczyna jego nowej kadencji.
6. W wypadku upływu kadencji członkowie Zarządu pełnią swoje funkcje do czasu powołania nowego Zarządu. Członkowie ustępującego Zarządu mogą być wybierani na kolejną kadencję.
7. Członkowie Zarządu mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie pod warunkiem ujęcia tego punktu w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Członek Zarządu może złożyć rezygnację z pełnionej funkcji przed upływem kadencji. Pełni wówczas swoją funkcję do czasu odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia. Złożenie rezygnacji z pełnienia funkcji w Zarządzie odbywa się w formie pisemnej.

§ 47

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;
 - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności;
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;

- 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych;
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych bilansów oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;
 - 7) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48

1. Członkowie Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.
 2. W wypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu.
- 3.

§ 49

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 50

Tryb pracy Zarządu, sprawy zatwierdzone do decyzji kolegialnych, sposób i warunki podejmowania uchwał określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 51

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 52

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
- 4) fundusz wkładów budowlanych;
- 5) fundusz remontowy;
- 6) fundusz na wyodrębnienie lokali;

§ 53

1. Fundusz remontowy tworzony jest z przeznaczeniem na remonty własnych lub stanowiących współwłasność Spółdzielni zasobów mieszkaniowych i innych lokali, nieruchomości lub ich części;
2. Spółdzielnia dokonuje odpisów na fundusz remontowy, obciążając koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącym jej mienie. Wysokość odpisów uchwała Zarząd po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę.
3. Odpowiednio do wysokości uchwalonych odpisów, Zarząd – w trybie określonym w ust. 2 zdanie drugie – uchwała miesięczne stawki opłat, naliczane w stosunku do powierzchni zajmowanych przez członków lokali lub innych użytkowanych części nieruchomości. Wysokość stawek może być zróżnicowana, w zależności od przeznaczenia lokali, nieruchomości lub innych części.

§ 54

Szczegółowe zasady zasilania funduszy i gospodarowania ich środkami określa regulamin zatwierdzany przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 55

1. Wysokość opłat z tytułu eksploatacji bieżącej, przypadająca na poszczególne lokale oraz części nieruchomości wspólne, naliczana jest w oparciu o stawki ustalone przez Zarząd, po ich zaopiniowaniu przez Radę. Stawki mogą odnosić się do jednostki powierzchni lub liczby użytkowników, przy czym winny uwzględnić różnice w przeznaczeniu tych lokali lub części nieruchomości.
2. Opłaty z tytułu eksploatacji bieżącej przeznaczone są na pokrycie kosztów administracyjnych (w szczególności wynagrodzenia pracowników administracji wraz

z narzutami, materiały pomocnicze itp.), kosztów energii elektrycznej i ciepłej, wywozu nieczystości, a także podatków i opłat.

3. Opłaty za media (woda, gaz, energia elektryczne) ustalane są w oparciu o pomiar rzeczywistego ich zużycia. Jeśli stan urządzeń technicznych uniemożliwiają indywidualny pomiar zużycia mediów na poszczególne lokale lub części nieruchomości wspólne, rozliczenie kosztów dokonuje się w oparciu o inne metody, wdrożone do stosowania przez Zarząd, po ich zatwierdzeniu przez Radę na określony czas.

4. W odniesieniu do rozliczenia kosztów odprowadzenia ścieków, zasadę wyrażoną w ust. 3 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

§ 56

1. Kosztami związanymi z utrzymaniem lokali, których właściciele nie są członkami Spółdzielni, ich eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innymi kosztami zarządu tymi nieruchomościami Spółdzielnia obciąża te osoby na takich samych zasadach jak członków Spółdzielni.
2. Na koszty zarządu nieruchomości wspólną składają się w szczególności:
 - 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
 - 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a także opłaty za zbiorczą instalację radiowo-telewizyjną;
 - 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
 - 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
 - 5) wynagrodzenia pracowników administracji i Zarządu.
3. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, na zasadach obowiązujących członków.

§ 57

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 58

1. Nadwyżkę bilansowa Spółdzielni przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2, na cele związane z przedmiotem jej działalności, w sposób określony w uchwale Walnego Zgromadzenia, w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym jej członków.
2. Jeżeli fundusz zasobowy nie osiąga wysokości wniesionych udziałów

obowiązkowych, co najmniej 5% nadwyżki bilansowej przeznacza się na zwiększenie tego funduszu.

§ 59

Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 60

W terminie do 31 grudnia 2017 r. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są do podania Spółdzielni pisemnej informacji o aktualnym numerze telefonu kontaktowego oraz adresu e-mail.

§ 61

Dotychczasowe regulaminy, wydane na podstawie poprzednio obowiązującego statutu Spółdzielni, zachowują swoją ważność do chwili uchwalenia nowych na podstawie Statutu.