

Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SAM-81”

SĄD REJONOWY
dla m. st. Warszawy w Warszawie
Sąd Gospodarczy
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
00-454 Warszawa, ul. Czerniakowska 100

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia, nosi nazwę Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „SAM-81” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa, ul Orla 6B.
2. Spółdzielnia działa na terenie Warszawy i województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków odrębnej własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowanie lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytymi od spółdzielni lokalami jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem/ tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie.
6. Spółdzielnia prowadzi własny Zakład Budowlany.
7. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
8. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie członków i innych mieszkańców budynków znajdujące się w ich lokalach, garażach, piwnicach, a także w schowkach.

oddanym członkom do wspólnego korzystania, jeśli szkoda ta wynika z powodu kradzieży i innych zdarzeń losowych.

CZŁONKOWIE

§ 4.

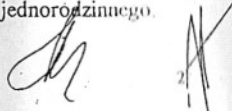
1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem spółdzielni może być również osoba prawna jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nie procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 5.

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się, oraz dane dotyczące wkładów.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zmiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami albo odrębną własność lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
 - 2) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 6.

Spółdzielnia jest obowiązana w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę o realizację i finansowanie lokalu lub domu jednorodzinnego.



PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

ODPIS

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad określonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 6) prawo zaznajomienia się ze statutem oraz regulaminami wydanymi na jego podstawie,
 - 7) prawo ubiegania się o zmianę przeznaczenia lokalu, przy czym decyzja w tym zakresie wymaga uprzedniej uchwały Zarządu Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla,
 - 8) prawo żądania od Spółdzielni przedstawienia kalkulacji opłat.
 - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 12) prawo do uzyskania lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskich, zachowania własnościowego prawa do lokalu oraz domagania się ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 13) prawo nabycia własności domu jednorodzinnego po dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy,
 - 14) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i świadczeń Spółdzielni w zakresie określonym w Statucie.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawo tych osób, lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek może wówczas złożyć w terminie 7 dni od doręczenia mu odmowy, wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia mu tych umów.

§ 8.

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wysokości wskazanej przez Spółdzielnię, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu /domu/ lub garażu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i zawartej umowie o budowę lokalu,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) wykonać wyznaczoną na rzecz Spółdzielni pracę w ustalonym terminie,
 - 10) wykonać pracę przy inwestycji własnej zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.
 - 11) Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajmie swoich lokali i danych osobowych najemców.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
 3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonanie okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
 4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 9.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli w wyznaczonym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.



§ 10.

1. Wpisowe do Spółdzielni wynosi 150 zł, a udział 200 zł.
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna jest obowiązany zadeklarować co najmniej 6 udziałów, a członek – osoba ubiegająca się o lokal użytkowy 45 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały przy przystąpieniu do Spółdzielni członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
4. W przypadku jeśli o członkostwo ubiega się osoba bliska, która nabyła od członka prawo do lokalu, to wówczas obowiązują ją udziały w wysokości w jakiej dotyczyły członka.
5. Osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 11.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal /dom/.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal. Koszty te obejmują również wydatki Spółdzielni związane z budową infrastruktury technicznej oraz z nabyciem prawa do terenu.
3. Wkład budowlany powinien być wnoszony w formie zaliczek /rat/ wpłaconych przed otrzymaniem prawa do lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonania wpłat określa Zarząd.
5. Rozliczenia kosztów budowy powinna Spółdzielnia dokonać przed przekazaniem lokalu członkowi, a jeśli nie jest to możliwe, to najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku w użytkowanie.
6. Jeżeli część wkładu budowlanego lub mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów zakupu terenu i budowy budynku, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
7. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, którą zobowiązany jest wnieść członek ubiegający się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu).

§ 12.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych oraz mieszkaniowych, a także zasady ustalania kosztów budowy lokali zbywanych w systemie developerskim.
2. Koszty budowy mieszkań ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem budowy, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Przy określaniu kwoty zaliczki stosuje się zasady wynikające ze stosownej uchwały Rady Nadzorczej.



§ 13 skreślony

§ 14.

Członkowi Spółdzielni w zależności od terminu i rodzaju wniesionego wkładu i zawartej umowy przysługuje:

- a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego (garażowego) dla samochodu osobowego,
- c) odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- d) własność domu jednorodzinnego,
- e) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 15.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przyznane obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 16.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do domu, lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia w którym przypadło mu prawa do lokalu.
2. Podział spółdzielczego prawa do lokalu może nastąpić również w drodze ugody zawartej przez byłych małżonków na piśmie.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Postanowienie ust. 1, 2 i 3 stosuje się odpowiednio do podziału przez byłych małżonków ekspektatywy.

§ 17

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Prawo do domu jednorodzinnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.



6

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 18

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

§ 19

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej, zobowiązując jednocześnie do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębną własność lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia wynikające ze statutu.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie lokatorskiego lub odrębną własność lokalu wnosi wkład mieszkaniowy lub budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w ust. 1. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów zakupu ziemi i budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Przydział lokali /domów/, prawo odrębnej własności lokalu i zasady organizowania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali

§ 20

Z chwilą zawarcia umowy, o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa ta jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią, przechodzi do spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 21

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia i po wpłaceniu pełnych kosztów budowy wynikających z rozliczenia inwestycji. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, którzy wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.



- Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
 3. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka lokatorskie prawo do lokalu po jego wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, oraz po wpłaceniu pełnego wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
 4. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem w terminie 3 miesięcy umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni,
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu od budżetu państwa uzyskanej z środków publicznych lub z innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu.
 5. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniem statutu.
 6. Z osobą uprawnioną, która przed dniem 31 lipca 2007 r. złożyła wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uprawnienia małżonka, dzieci i innych osób bliskich do przystąpienia do Spółdzielni i domagania się zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu), ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu członków poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenie zawierać będzie wartość rynkową lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie i dzieci członków, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia powinna zbyć prawo do lokalu w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy na warunkach wskazanych w ust. 1.

§ 23

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.

2011
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 24

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w zakresie dotyczącym jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 25

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie ustanawiającej lokatorskie prawo do lokalu, albo w umowie przeniesienia odrębnej własności lokalu.
2. Wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni wtedy, gdy lokal ma zmienić swe przeznaczenie.

§ 26

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni, oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Oplaty za używanie lokali i na pokrycie kosztów remontów

§ 27

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędących członkami, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniu nieruchomości wspólnych, z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy.
5. Wysokość opłat na dany rok, o których mowa w ustępach poprzedzających, ustalana jest na podstawie planu kosztów i wpływów w zakresie eksploatacji i utrzymania zasobów dla nieruchomości, z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy.
6. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest w skali nieruchomości na podstawie planu remontów stanowiącego integralną część planu kosztów i wpływów w zakresie eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni na dany rok.



9

7. Koszty remontów części wspólnych danego budynku pokrywają właściciele lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tym budynku.
8. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.
9. Za opłaty o których mowa wyżej odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni i właścicielami lokali którym przysługują prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale w nich zamieszkujące w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali.

§ 28

W § 28 skreśla się całą dotychczasową treść i w to miejsce wprowadza:

1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują w szczególności :
 - podatki i opłaty naliczane przez organy państwowe i samorządowe,
 - koszty centralnego ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, odprowadzenia ścieków,
 - koszty eksploatacji dźwigów osobowych i bram wjazdowych do garaży,
 - koszty wynagrodzeń dozorców i konserwatorów,
 - koszty wywozu nieczystości stałych,
 - koszty energii elektrycznej i gazu,
 - koszty ubezpieczenia budynków i ich ochrony,
 - odpisy na fundusz remontowy,
 - koszty działalności społeczno – wychowawczej o ile działalność ta została uchwalona przez Walne Zgromadzenie,
 - koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.
2. Wysokość kosztów opłat o których mowa w ustępie 1 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku w skali nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3, z tym że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone współczynnikiem korygującym w zależności od przeznaczenia lokalu.
3. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych i ochrony budynków rozlicza się w zależności od ilości lokali w danym budynku.
4. Dla lokali w których prowadzona jest działalność gospodarcza, stawka eksploatacji podstawowej podwyższona jest o 50%.

§ 29

1. Opłaty, o których mowa w § 27 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji zamówionego lokalu niezależnie od daty przydziału lub ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu innego przeznaczenia.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 27, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 30

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka,
- b) wykluczenia członka,

- c) wykreślenia członka,
- d) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 31

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 32

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.

§ 33

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 z dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - d) uporczywie uchylił się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień, a zwłaszcza uzyskania prawa do lokalu lub domu.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w chwili ustania członkostwa.
4. Spółdzielnia może również podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 27 statutu za 6 miesięcy.
5. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 27 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczanie 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.

§ 34

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,



- b) nie wykazuje zainteresowania uzyskaniem w Spółdzielni mieszkania przynajmniej przez 3 lata,
- c) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło bytemu małżonkowi członka Spółdzielni (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- d) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- e) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- f) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
- g) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- h) zbył prawo odrębnej własności lokalu (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- i) orzeczenia sądowego,
- j) członkowie Spółdzielni – właściciele lokali podjęli uchwałę o wyjściu spod zarządzania nieruchomością wspólną przez Spółdzielnię i utworzyli wspólnotę mieszkaniową (jeśli było to jedyne członka prawo do lokalu w Spółdzielni,
- k) członkowie Spółdzielni – właściciele lokali wyszli spod zarządzania nieruchomością wspólną przez Spółdzielnię i powstała z mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota (jeśli było to jedyne członka prawo do lokalu w Spółdzielni).

§ 35

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 3 tygodnie przed tym terminem.
4. Wykluczony lub wykreślony członek może zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej bezpośrednio do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.

§ 36

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

SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 37 skreślony

§ 38

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilka 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 przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskuteczności upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, których własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis powyższy stosuje się odpowiednio.

§ 39

W razie śmierci członka przed otrzymaniem lokalu / domu jednorodzinnego / wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.

§ 40, 41, 42 skreślone

Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 43

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z warunkami określonymi w § 22 statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesioną część wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, niespłacony kredyt wraz z odsetkami, kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem odrębnej własności lokalu, lub domu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany, w ich wysokości nominalnej.
3. W sytuacji przewidzianej w § 39 spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany w ich wysokości nominalnej.
4. Postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych.

§ 44

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- a) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- b) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu / domu / mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- c) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 45

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
 - a) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - b) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu / domu / mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 6 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - c) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

GARAŻE

§ 46

1. Spółdzielnia buduje garaże i miejsca postojowe w podziemiach budynku i oddaje je członkom jako - odrębną własność garażu lub miejsca postojowego (garażowego),
2. Członek ubiegający się o garaż lub miejsce postojowe (garażowe) obowiązany jest wnieść wkład garażowy odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na garaż lub miejsce postojowe garażowe).
3. Finansowanie kosztów budowy miejsc postojowych (garażowych) dla osób ubiegających się o lokatorskie prawo do lokalu odbywa się odpowiednio na zasadach dotyczących ponoszenia kosztów budowy tego lokalu.
4. Wynajmowanie garaży osobom spoza Spółdzielni oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, stanowi podstawę do pozbawienia prawa do garażu lub miejsca postojowego (garażowego) w podziemiu budynku. Zgoda, o której mowa wyżej jest wymagana również w przypadku garażu stanowiącego przedmiot odrębnej własności z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa imienia o znacznej wartości jaką stanowią samochody innych użytkowników garażu. Zgoda Zarządu na wynajmowanie garaży nie dotyczy sytuacji wynajmu lokalu wraz z garażem lub miejscem postojowym (garażowym).
5. Prawo do garażu jest ściśle związane z prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego usytuowanych w tym samym budynku.

§ 47, 48, 49, 50, 51 skreślone

§ 52

Warunki korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w używanie.

Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu Uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.



§ 53

1. Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie Członków,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
 - d) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
 4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenia Członków

§ 54

1. Walne Zgromadzenia Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, przy czym członka – osobę prawną reprezentuje ustanowiony w tym celu pełnomocnik.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta, nie są jednak uprawnione do zabierania głosu.

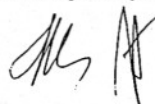
§ 55

1. W przypadku gdy liczba członków spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być dzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w tym, że nie może zaliczyć uprawnionych do lokali znajdujących się obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 56

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należą:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absoltorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

 15

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości z wyjątkiem przenoszenia na członków własności lokali i domów z prawem własności lub wieczystego użytkowania działki, zmiany, albo scalenia gruntów mającej na celu uregulowania stanów prawnych terenów,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenie jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowanie wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, oraz Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż dwustu członków,
 - d) Rady Osiedli, obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, Rada Osiedla i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być składane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwały i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 58

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw:
 - a) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia i podziału Spółdzielni – większością 2/3 głosów,
 - b) zmiany statutu spółdzielni – większością 2/3 głosów,
 - c) likwidacji Spółdzielni – większością 3/4 głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady przed upływem kadencji, oraz członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 60

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 61

1. Obrady Walnego Zgromadzenia oraz każdej jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenia i każda jej część wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesori. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Wyniki głosowań nad uchwałami Walnego Zgromadzenia ustala Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia i ogłasza Zarząd.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 62

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia i jego każdej części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie spółdzielni.



3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

ODPIS

Rada Nadzorcza

§ 63

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 64

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 – 15 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt za udział w plenarnych posiedzeniach Rady w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 65

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 66

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 67

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenie się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 68

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady, jeśli skład Rady będzie mniejszy aniżeli 10 członków.

§ 69

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,



- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz zmiany statusu zakładu budowlanego,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę bilansu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach : do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych, wymóg ten nie dotyczy przewodniczącego i sekretarza Rady,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na remonty budynków,
- 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia małżonków,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży i dodatkowych powierzchni użytkowych w budynkach, finansowania ich budowy oraz rozliczenia z tego tytułu,
- 16) ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 17) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcę,
- 18) ustalenie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 19) uchwalenie regulaminu Rady Osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo – kontrolnych Rad Osiedli,
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 21) uchylanie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej: uchylanie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
- 22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 23) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia,
- 25) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zmiany mieszkań i domów,
- 26) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez właściwy Związek i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 27) podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na hipoteczne zabezpieczenie kredytów udzielonych członkom na nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni, w granicach najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 28) podejmowanie uchwał w sprawie wykupów i zamiany nieruchomości z właścicielami gruntów, scalania gruntów oraz ustalania ich ceny nabycia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 70

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od daty złożenia wniosku.

§ 71

W posiedzeniach Rady Nadzorczej prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu lub inni zaproszeni goście.

§ 72

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działań Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione – w okresach między posiedzeniem Rady Nadzorczej – do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w §§ 69 ust. 1 pkt. 2 lit. c, pkt. 6 i 8 statutu.

§ 73

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, oraz może powołać inne komisje stałe i czasowe.

§ 74

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

Zarząd

§ 75

1. Zarząd składa się z 3 – 7 osób, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
2. Z Prezesem i Zastępcami Prezesa Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
3. Prezes przy pomocy swoich zastępców kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw, o których mowa w § 76 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7, i 8.
4. Prezes jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
5. Pozostali członkowie Zarządu pełnią swoje funkcje społecznie.

6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa, Zastępców i pozostałych członków Zarządu. Ponadto w przypadkach nie udzielenia członkom Zarządu absolutorium, prawo odwołania ich z zajmowanych stanowisk przysługuje także Radzie Nadzorczej.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo zwolnienia go z pracy przysługuje Prezesowi Zarządu.

§ 76

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach:
 - przyjęcia w poczet członków,
 - przydziału lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - zamiany lokali mieszkalnych,
 - przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ustalanie stawek opłat za powielenie dokumentów na życzenie członka,
 - najmu garażu,
 - 2) sporządzenia projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
 - 3) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzenia rocznych sprawozdań i finansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 6) zwoływania Walnych Zgromadzeń,
 - 7) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach otrzymanych upoważnień od Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
 - 8) udzielenia pełnomocnictw,
 - 9) współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej Walnemu Zgromadzeniu

§ 77

Postanowienia § 76 ust. 2, 3, i 4 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 78

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych co najmniej raz na miesiąc posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Zarząd powinien udzielić pisemnej odpowiedzi na pisma, wnioski i skargi członków Spółdzielni, Rady Osiedla w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowana uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§.79



1. Oświadczenia woli ze Spółdzielnią składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 80

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, z wyłączeniem spraw o których mowa w § 76 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8 a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rady Osiedli

§ 84

Rada Osiedla składa się z 3 – 7 członków wybranych spośród członków spółdzielni przez zebranie mieszkańców należących do danego Osiedla na okres 3 lat.

§ 85

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany zwykłą większością głosów.
3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, mieszkańcy budynku dokonują wyboru – do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka Rady Osiedla.

§ 86

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiedla i działalności społeczno-wychowawczej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie potrzeb remontowych osiedla.
- 4) koordynowanie działalności społeczno – wychowawczej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno – wychowawczych w osiedlu,
- 5) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 6) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 7) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 8) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,

- 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 87

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 88

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na fundusz zasobowy i inne fundusze celowe.
5. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu o którym mowa powyżej, przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 89

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz inwestycyjny,
 - 2) fundusz społeczno – wychowawczy,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusz nagród.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami mogą być określone regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

§ 90

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

ODPIS

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 24 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z jego treścią.
5. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu udziałowego, a w części przekraczającej fundusz udziałowy – z funduszu zasobowego i innych funduszy celowych Spółdzielni wg kolejności określonej w § 89 ust. 2 statutu.
6. Gdyby fundusze własne nie wystarczały na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o podwyższeniu udziału, zobowiązując członków do dodatkowego wpłacenia kwot na udziały.
7. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Niniejszy tekst statutu jest tekstem jednolitym uwzględniającym zmiany statutowe uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli na posiedzeniu w dniu 28 listopada 2007 r.

Zarząd MPSBM „SAM – 81”

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Wiesław Kącki

PREZES ZARZĄDU

inż. Stefan Goch