

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ FENIX

Pierwszy statut „Warszawskiej Kooperatywy Mieszkaniowej FENIX z odpowiedzialnością udziałami w Warszawie” zarejestrowany został w Sądzie Okręgowym w Warszawie w roku 1925.

Statut, który oddajemy dziś do rąk Państwa, jest kolejnym statutem dostosowanym do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami.

Uchwalony został dnia 12 czerwca 2014 roku uchwałą nr.6 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej FENIX i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000193837 postanowieniem Sądu Rejonowego dla M.St. Warszawy nr.WA.XII NS-REJ.KRS/034113/14/943 z dnia 16.07.2014 r



CZERWIEC 2014

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „FENIX”

Postanowienia ogólne

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „FENIX”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, pl. T. W. Wilsona nr 4.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych Członków i rodzin wspólnie z nimi zamieszkujących, realizowane w ramach osiedla należącego do Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana poprzez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nabytą na podstawie ustawy o spółdzielniach własność jej Członków.

§ 4

Spółdzielnia realizuje swoje cele poprzez:

- 1) kształtowanie więzi społecznych wśród Członków i mieszkańców oraz budowanie solidaryzmu międzypokoleniowego,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków,

- 3) organizowanie i rozwijanie działalności społecznej mieszkańców w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi, zaspakajania potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych, wzajemnej pomocy i krzewienia kultury współżycia,
- 4) propagowanie idei spółdzielczości opartej na wzorcach działań społecznych ukształtowanych w okresie II Rzeczypospolitej,
- 5) nawiązywanie w działaniach do sięgającej 1913 roku tradycji samorządnego gospodarowania.

§ 5

1. Lokale znajdujące się w budynkach Spółdzielni posiadają status „mieszkalnych” (zwane dalej „lokale”) albo status „użytkowych” (zwane dalej „lokale użytkowe”) . Status każdego lokalu określa zaświadczenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o samodzielności danego lokalu, które stanowi podstawę umieszczenia lokalu w ewidencji lokali.
2. Lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółdzielni stanowią jej własność.
3. Członek Spółdzielni nie może być właścicielem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku Spółdzielni, nie może też być jego najemcą.
4. Sposób korzystania z lokalu powinien być zgodny z jego statusem. Członek Spółdzielni może za zgodą Zarządu zmienić sposób korzystania z lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5. Przez zmianę sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części rozumie się:
 - a) wykonywanie przez Członka Spółdzielni lub jego rodzinę w lokalu mieszkalnym lub jego części działalności gospodarczej,
 - b) wynajęcie lokalu mieszkalnego lub jego części na cele niemieszkalne osobom trzecim.
5. Zmiana sposobu korzystania z lokalu nie ma wpływu na status lokalu.

Członkowie

§ 6

1. Członkami Spółdzielni mogą być wyłącznie osoby fizyczne dysponujące spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności lokalu.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet Członków Spółdzielni, jeżeli złożyła deklarację członkowską i spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest jej małżonek – małżonkowi Członka przysługuje roszczenie o przyjęciu w poczet Członków Spółdzielni,
 - 2) prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) nabyła prawo do lokalu mieszkalnego w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy zawartej z osobą fizyczną lub Spółdzielnią lub na podstawie wyroku sądowego.
3. Członkiem Spółdzielni może zostać również osoba małoletnia lub ubezwłasnowolniona.
4. 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 wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 7

Liczba Członków przyjętych do Spółdzielni nie może przekraczać liczby lokali mieszkalnych. Zasada ta nie dotyczy sytuacji o których mowa w §6 ust.2 pkt. 1.

§ 8

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni podpisują w obecności członków Zarządu deklarację członkowską określającą ilość udziałów i, z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię, stają się jej Członkami.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie do 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem na deklaracji co najmniej dwóch członków Zarządu, z podaniem daty przyjęcia.
4. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet Członków, jeżeli istnieją uzasadnione podstawy do stwierdzenia, że składający deklarację nie będzie przestrzegał Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie. O uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.
5. W zawiadomieniu, o którym mowa w § 8 ust 4 należy podać treść uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Odwołanie, o którym mowa w ust.5 powinno być rozpatrywane przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej zawierająca uzasadnienie jest ostateczna.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr Członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet Członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

Prawa i obowiązki Członków

§ 9

1. Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
 - 4) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - 6) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw,
 - 7) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
 - 10) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranyymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może na piśmie odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
 - 11) prawo do przeglądania rejestru Członków,

- 12) prawo do korzystania z lokalu zgodnie z jego statusem,
- 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi regulaminami,
- 14) prawo do użyczenia lub wynajęcia lokalu w całości lub w części na cele mieszkalne, po zawiadomieniu Zarządu o takim zamiarze,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 16) prawo zmiany sposobu korzystania z lokalu (bez zmiany jego statusu) z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,4 i 5, § 10 pkt. 8 i § 23 ust. 4 niniejszego statutu.

§ 10

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać ładu prawnego obowiązującego w Spółdzielni tj. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 2) przestrzegać dobrych obyczajów panujących w Spółdzielni , wypracowanych jej stuletnią tradycją,
- 3) opłacić wpisowe i wnieść zadeklarowane udziały,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,

- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub użyczeniu lokalu osobom trzecim na cele mieszkalne, a także o zmianie sposobu korzystania z lokalu lub jego części w terminie 14 dni od dnia wynajęcia lub użyczenia lokalu osobom trzecim, lub od dnia zmiany sposobu korzystania z lokalu, oraz podać Spółdzielni swoje aktualne dane teleadresowe,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego i regulaminu remontowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni oraz o jego zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody. W razie nieobecności w domu osoby korzystającej z lokalu lub gdy odmawia ona udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
- 13) udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego i sanitarnego lokalu,
 - b) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, wykonania ekspertyz budowlanych i innych,
 - c) dokonania kontroli zakresu przeprowadzonych remontów i modernizacji,
 - d) dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu

urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,

- 14) udostępnić lokal, w uzgodnionym, technicznie uzasadnionym terminie, w celu wykonania niezbędnych robót budowlanych i instalacyjnych stanowiących obowiązki Spółdzielni,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o projektowanym remoncie lub modernizacji lokalu i uzyskać pisemną akceptację Zarządu na ich zakres,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i regulaminach Spółdzielni.

Ustanie członkostwa i jego skutki

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia Członka,
- 2) wykluczenia Członka,
- 3) wykreślenia Członka z rejestru członków.

§12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu i okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po terminie wypowiedzenia. Na wniosek Członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
4. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
5. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie Członka.

§ 14

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub zasadami współżycia społecznego. Wykluczenie może nastąpić gdy Członek:

- 1) podejmuje działania zmierzające do zmiany statutowych celów Spółdzielni, w szczególności do zmiany statusu mieszkalnego posiadanego lokalu;
- 2) podejmuje działania lub zaniechania mające negatywne skutki ekonomiczne i społeczne dla Spółdzielni oraz niekorzystne skutki techniczne dla budynków Spółdzielni;
- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu oraz innych wewnętrznych aktów prawnych organów Spółdzielni - uchwał i regulaminów.
- 4) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom, uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym lub dolegliwym korzystanie z innych lokali.

2. Podstawą wykluczenia Członka jest również okoliczność zmiany przez niego, bez zgody Spółdzielni, statusu lokalu z mieszkalnego na

użytkowy i niezastosowania się do wezwania Zarządu do przywrócenia charakteru mieszkalnego lokalu..

§ 15

Wykreślenie Członka z rejestru członków Spółdzielni następuje w przypadku:

1. przekazania lub zbycia przez Członka prawa do lokalu,
2. wygaśnięcia przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu,
3. śmierci Członka, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
4. uprawomocnienia się decyzji o wykluczeniu.

§ 16

1. Decyzję o wykluczeniu i wykreśleniu Członka z rejestru podejmuje Rada Nadzorcza. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, Rada Nadzorcza powinna zaprosić zainteresowanego Członka. Jeżeli Członek nie przybędzie bez usprawiedliwionej przyczyny, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru Członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie decyzji i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania.

§ 17

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej przysługuje prawo do odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania uchwały o wykluczeniu wraz z uzasadnieniem oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem.
4. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że Członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 18

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata jej następuje po rozstrzygnięciu przetargu i otrzymaniu przez Spółdzielnię należności od nabywcy. Z uzyskanej należności Spółdzielnia ma prawo potrącić poniesione wydatki związane z przetargiem.

Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze

§ 19

1. Spory między Członkami a Spółdzielnią są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanych Członków.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych Członków na piśmie bezpośrednio za pokwitowaniem albo listem poleconym.
4. W razie odmownego załatwienia sprawy Zarząd obowiązany jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Rada Nadzorcza Spółdzielni jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. O uchwale organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy zawiadomić odwołującego się w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, bezpośrednio za pokwitowaniem albo listem poleconym.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć wniesione odwołanie po upływie terminu 30 dni, jeżeli spóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

8. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrz-spółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

9. W każdym stadium postępowania wewnątrz-spółdzielczego Członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.

Wpisowe, udziały

§ 20

1. Wpisowe dla osób przyjętych w poczet Członków Spółdzielni jest równe $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia ogłoszonego na dany rok w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów.

2. Jeden udział dla Członka przyjętego do Spółdzielni po dniu 1-go stycznia 2015r. wynosi 2500zł, a dla Członka - Małżonka 2000zł.

3. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni obowiązana jest zadeklarować co najmniej jeden udział.

4. Wpisowe i udziały zadeklarowane przed przystąpieniem do Spółdzielni są płatne w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zamiarze wydania pozytywnej decyzji o przyjęciu w poczet Spółdzielni.

5. Udział członkowski podlega zwrotowi z chwilą ustania członkostwa. Zwrot udziału nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek wystąpił z żądaniem zwrotu oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 21

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 22

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 23

1. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Objęty przez Członka lokal może być używany wyłącznie na cele mieszkalne, z zastrzeżeniem ust 4.
4. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub jego części przez Członka lub właściciela spółdzielczego prawa do lokalu, niebędącego członkiem, wymaga zawiadomienia Zarządu i podpisania czasowej ugody określającej szczegółowo warunki zmienionego sposobu korzystania z lokalu, oraz warunki opłaty za zwiększone koszty eksploatacji.

§ 24

1. W razie śmierci Członka, uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia spadku.
2. Spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznaczy w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 25

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 26

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §10 pkt. 3, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości utrudnionym lub uciążliwym, Spółdzielnia może na podstawie orzeczenia sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu na cele mieszkaniowe przez Członka albo osobę niebędącą Członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość

opłat na rzecz Spółdzielni, Członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności i do podpisania ugody.

2. Umowy zawarte przez Członka z osobami trzecimi w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3. Członek Spółdzielni wynajmujący lokal zobowiązany jest powiadomić o wynajmie Zarząd Spółdzielni i podać personalia osób użytkujących mieszkanie, a także aktualne miejsce swojego zamieszkania oraz dane teleadresowe. Członek Spółdzielni wynajmujący lokal bierze na siebie odpowiedzialność za osoby użytkujące lokal i za wyrządzone przez nie szkody.

Prawo odrębnej własności

§ 28

1. Na pisemne żądanie Członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, zwanych dalej „wnioskodawcą”, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym wnioskodawcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z inwestycjami rzeczowymi, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Spółdzielnia zawiera z wnioskodawcą umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego, z zastrzeżeniem ust 3.

3. Zarząd Spółdzielni zarządza nieruchomościami, o których mowa w umowie notarialnej przeniesienia własności lokalu, na zasadzie zarządu powierzonego, o którym mowa w ustawie o własności lokali .

4. Koszty zawarcia umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wnioskodawca nie może być w Spółdzielni właścicielem lokalu użytkowego, nie może też być jego najemcą.

§ 29

1. Własność odrębna lokali (przeniesienie własności) jest ustanawiana w nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, oznaczonej w księdze wieczystej numerem WA1M/00022054/7. Nieruchomość tę stanowi grunt (działka 11/4 w obrębie 7-01-07) o powierzchni 4060m² oraz 3 budynki zawierające 99 lokali mieszkalnych i 15 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 8245.24m².
2. Przedmiot prawa odrębnej własności obejmuje lokal objęty wnioskiem o przeniesienie własności oraz, proporcjonalny do powierzchni użytkowej lokalu, udział w części wspólnej nieruchomości.
3. Część wspólną nieruchomości stanowi grunt oraz części budynków, które nie są zastrzeżone do korzystania przez każdego z właścicieli lokalu, w szczególności zawierające infrastrukturę techniczną i sieć technicznego uzbrojenia związanego z funkcjonowaniem budynków, klatki schodowe, strychy, piwnice, dachy, mury i inne.
4. Udział wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości.
5. Udział właścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
6. Spółdzielnia pozostaje wyłącznym właścicielem nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej Członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności

lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
- 3) nieruchomości niezabudowane,
- 4) lokale użytkowe – sklepy.

Opłaty za używanie lokali

§ 30

1. Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osoby, które wyodrębniły własność lokalu, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem §54.
3. Opłaty za pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1, powinny być wnoszone do ostatniego dnia każdego miesiąca.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia Członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym Członek wraz z osobami w nim zamieszkałymi opróżni lokal.

5. Członek nie może swoich należności od Spółdzielni potrącać z opłat, o których mowa w ust.1.
6. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości wynegocjowanej przez Spółdzielnię w umowie najmu, na zasadach wolnorynkowych.
7. Członkowie, którzy zmienili sposób korzystania z lokalu mieszkalnego wnoszą opłaty w wysokości przyjętej w ugodzie, o której mowa w §23 ust. 4. Wysokość opłaty zaproponowanej przez Spółdzielnię w ugodzie ustala Rada Nadzorcza.

§ 31

1. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w § 30 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
2. W szczególnych przypadkach Zarząd, po konsultacji z Radą, może odsetki umorzyć.
3. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego zajmowanego bez tytułu prawnego mogą być zwiększone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej do wysokości 400% opłaty obowiązującej Członków.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków w terminie co najmniej 3 miesięcy przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Organy Spółdzielni

§ 32

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

Walne Zgromadzenie

§ 33

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoba małoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

§ 34

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie Statutu Spółdzielni oraz jego zmian,
2. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
3. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie:
 - a) nabycia lub obciążania nieruchomości,
 - b) zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządzania,
 - c) ustalania najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - d) zbycia lub nabycia nieruchomości.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
6. Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań finansowych rocznych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

b) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,

7. Uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i porządku domowego,

8. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

9. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca, z zastrzeżeniem ust 2.

2. Na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków, wyrażone w podpisany przez nich wniosku, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem sześciu tygodni od daty zgłoszenia żądania.

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust.2, zwołuje je Rada Nadzorcza.

§ 36

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. 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. Na prośbę Członka Zarząd powinien przesłać dokumenty mające stanowić przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia pocztą elektroniczną na wskazany przez Członka adres e-mail.

3. 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.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać pisemnie projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

5. Członek ma prawo pisemnego zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni roboczych przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera prezes Zarządu lub jego zastępca.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i ewentualnie asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, z wyjątkiem uchwał w sprawach określonych w §34 pkt. 1, 4 i 5, dla ważności których wymagana jest obecność 30% Członków Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członkom w terminach i w sposób określony w §35 i §36.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów. Wymagana jest kwalifikowana większość:

- 2/3 głosów – do podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
- 2/3 głosów – do podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów – do podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów – do podjęcia uchwały w sprawie zbycia lub nabycia majątku Spółdzielni,
- 3/4 głosów – do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 39

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzenia wyborów oraz odwoływania członków Rady określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać Członkowie Spółdzielni.

§ 41

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwały sprzeczne z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzące w interesy Spółdzielni albo mające na celu pokrzywdzenie Członka Spółdzielni mogą być zaskarżone do sądu.

Rada Nadzorcza

§ 42

Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

§ 43

1. Członkowie Rady są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce, do końca kadencji Rady Nadzorczej, wchodzi Członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Ustępujący Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.
5. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu.

§ 44

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym.

2. Uchwalanie planów rzeczowych i finansowych Spółdzielni.
3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów,
 - e) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni oraz planowanych zadań rzeczowych, w tym przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) kontrola wykonania zadań rzeczowych i finansowych Spółdzielni, kontrola rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni,
 - g) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad ich wykonaniem.
 - h) wyrażenie zgody na przyjęcie i zwolnienie głównego księgowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszu specjalnego przeznaczenia.
5. Uchwalanie regulaminów: Zarządu oraz innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu.
6. Uchwalanie zasad wynajmu i zasad ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni, oraz ustalania opłat związanych z wykonywaniem usług na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynkach Spółdzielni.
7. Ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu.
8. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu.

9. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w §36 ust.2.

10. Podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.

11. Podejmowanie uchwał do wszelkich czynności prawnych dokonanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków prezydium Rady Nadzorczej .

12. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.

13. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 45

1. Dla sprawniejszego wykonania zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady Nadzorczej.

2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

§ 46

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

3. Członek Rady oraz członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za

szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Zarząd

§ 47

1. Zarząd kieruje bezpośrednią działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, wybranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni na okres 4 lat.

§ 48

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektu zadań rzeczowych i finansowych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych zamknięć finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) współdziałanie z organami administracji rządowej publicznej i jednostkami samorządu terytorialnego oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,
 - 6) organizowanie przetargów i konkursów ofert na dostawy i usługi w imieniu Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

3. Zarząd, w imieniu Spółdzielni, zarządza nieruchomościami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem.

§ 49

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 50

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni co najmniej dwaj Członkowie Zarządu lub ustanowiony pełnomocnik i jeden członek Zarządu.

§ 51

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

Gospodarka Spółdzielni

§ 52

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz własną działalność gospodarczą .

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego.

§ 53

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

- zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez Członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- remontowy zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez Członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł, określonych w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym oraz przepisach ustawowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność Spółdzielni oraz fundusze specjalnego przeznaczenia.

2. Inne fundusze nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 54

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków, oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 55

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

§ 56

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie finansowe roczne powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.

4. Każdy Członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i dokonać odpisu. Na prośbę Członka Zarząd powinien przesłać sprawozdanie roczne pocztą elektroniczną na wskazany przez członka adres e-mail.

Lustracja

§ 57

Organy Spółdzielni obowiązane są przynajmniej raz na trzy lata poddać Spółdzielnię lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix” w dniu 12 czerwca 2014r. i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz innych aktów prawnych.