

~~1) wynagradzania pracowników Spółdzielni, (nie dotyczy regulaminu wynagradzania Zarządu Spółdzielni)~~

~~2) organizacji biura Spółdzielni~~

Sformatowano: Wcięcie: Z lewej: 2 cm, Bez punktów lub numeracji

4. Zarząd uzgadnia z Radą:

1) zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz plany gospodarcze, społeczne i kulturalne,

2) kalkulacje stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, nieruchomości wspólnych i przynależnych, opłat za usługi komunalne,

~~3) projekty regulaminów wewnętrznych,~~

~~3)4) wynajem lokali użytkowych.~~

5. Zasady funkcjonowania Zarządu określa Regulamin zatwierdzony przez Radę.

§78

1. Zarząd działa poprzez odbywane okresowo posiedzenia.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa jednoosobowo Prezes Zarządu
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoba upoważniona do ich składania zamieszcza swój podpis.
4. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

ROZDZIAŁ XII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

§79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa plan kont przyjęty przez Zarząd.
3. Spółdzielnia odpowiada całym majątkiem za swoje zobowiązania.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§80

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.

3. Inne fundusze mogą być tworzone na wniosek Zarządu zaopiniowanego pozytywnie przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§81

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zarząd Spółdzielni składa Radzie i Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdania okresowe i roczne.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Roczne sprawozdanie finansowe ~~(bilans)~~ wyklada się do wglądu dla członków w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście 21 dni roboczych przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia może przeprowadzić badanie rocznego sprawozdania finansowego, powierzając jego przeprowadzenie biegłemu rewidentowi wyłonionemu w drodze konkursu ofert przez Radę Nadzorczą.
6. Podstawą zlecenia badania, o którym mowa w ust. 5. jest uchwała Rady.

§82

1. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej (pożytków) decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie ze środków zgromadzonych na funduszu udziałowym, a następnie z funduszu remontowego.
3. W przypadku podziału lub likwidacji Spółdzielni członkowie uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.

— sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Times New Roman, 12 pkt

— sformatowano: Czcionka: 18 pkt

§83

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po przedstawieniu przez Zarząd ich założeń organizacyjno – finansowych przed Walnym Zgromadzeniem.

§84

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przepisu ust. 1. nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1. są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
5. zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1. określonych przez Radę Nadzorczą.

§85

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§86

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnice między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§87

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów np.: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali,
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§88

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okres rozliczeniowy kosztów gospodarki cieplnej,
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierówno rzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądań pokrycia niedoboru.

§89

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1. obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
4. Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący konserwacji i napraw wewnątrz lokali oraz wykaz napraw nieodpłatnych określa regulamin opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
5. Naprawy i wymiany określone w ust 1. mogą być wykonane przez konserwatorów Spółdzielni odpłatnie; zakres i ceny napraw określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§90

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nie wymienione w § 89 finansowane są środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie remontów określonych w ust. 1 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§91

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

ROZDZIAŁ XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§92

1. W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (~~tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 21 t.j. z późn. zmianami~~) oraz przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (~~tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami~~).
2. Do czasu wydania (lub dostosowania) regulaminów i innych wewnętrznych aktów prawnych przewidzianych w niniejszym Statucie, obowiązują przepisy wydane na podstawie dotychczasowego Statutu, o ile nie są sprzeczne z ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmienionym statutem.
3. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Statutu, a nie zakończonych w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, stosuje się przepisy niniejszego Statutu, chyba że postanowienia dotychczasowego Statutu są dla członka korzystniejsze.

§93

1. Uchwalenie nowych regulaminów lub korektę dotychczasowych organy Spółdzielni winny zakończyć nie później niż 6 miesięcy od rejestracji zmian Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. W stosunku do Prezesa Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni w dniu wejścia w życie niniejszego Statutu, znajdują zastosowanie przepisy niniejszego Statutu. Od zarejestrowania zmian statutu liczona jest 3-letnia kadencja Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza nie później niż 1 miesiąc od rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym zobowiązana jest do dokonania stosownych zmian w umowie o pracę z Prezesem Zarządu.

Sformatowano: Wcięcie: Z lewej: 0,5 cm

§94

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

§95

Zmiany Statutu zostały przyjęte-przyjęte uchwałą Nr Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” z dnia 21 i 22 maja 2025 r. i wchodzi w życie z dniem wpisania do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.

— sformatowano: Czcionka: Nie Pogrubienie

