

Uchwała nr 1 / 2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
z dnia 23 czerwca 2018 r.

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum I z siedzibą w Warszawie

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie działając na podstawie § 62 pkt 12 Statutu, postanawia:

§ 1

Dokonać zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum I poprzez uchylenie w całości dotychczas obowiązującego Statutu i przyjęcie nowego Statutu Spółdzielni Centrum I - w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

§ 2

Równocześnie Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd do dokonania stosownego zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego w trybie prawem przewidzianym przepisami prawa.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

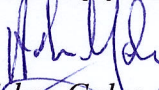
W głosowaniu wzięło udział	80	Członków
Za Uchwałą głosowało	80	Członków
Przeciw Uchwale głosowało	0	Członków

Uchwała została / ~~nie została~~ podjęta.

Sekretarz Zebrania


Zofia Kenig-Borkowska

Przewodniczący Zebrania


Adam Galos

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CENTRUM I”
W WARSZAWIE
Świętokrzyska 31/33A**

Spis treści:

I Postanowienia ogólne

Dział I Postanowienia wstępne § 1 - § 4

Dział II Cel i przedmiot działalności §5- §7

II Członkowie Spółdzielni

A. Powstanie członkostwa § 8 - § 9b

B. Prawa i obowiązki członków §10 - § 11

C. Ustanie członkostwa § 12 - § 17

D. Wpisowe i udziały § 18

III Prawa do lokali

Dział I Postanowienia ogólne § 19 - § 20

Dział II Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 21 - § 26a

Dział III Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego § 27 - § 31

Dział IV Prawo odrębnej własności lokalu § 32 - § 35

Dział V Wynajem lokali § 36

Dział VI Używanie lokali § 37

Dział VII Zamiana mieszkań § 38

Dział VIII Sprzedaż mieszkań § 39

IV Przeniesienie własności lokali

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 40

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego § 41

V Wkłady

Dział I Wkłady mieszkaniowe § 42

Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego § 43 - § 45

Dział II Wkłady budowlane § 46

Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego § 47 - § 50

VI Opłaty za używanie lokali § 51 - § 54

VII Gospodarka Spółdzielni § 55 - § 57

VIII Organy Spółdzielni § 58

Walne Zgromadzenie § 59 - § 63

Rada Nadzorcza § 64 - § 68

Zarząd § 69 - § 72

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu § 73 - § 74

Komitety Domowe § 75

IX Postępowanie wewnątrzspółdzielcze § 76 - § 84

X Podział Spółdzielni § 85 - § 86

XI Postanowienia końcowe § 87 - § 89

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I” w Warszawie, zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terenie województwa mazowieckiego.

§ 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, organizacjach gospodarczych dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II

CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

§ 6

1. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin poprzez ustanawianie na ich rzecz:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 3) wynajmu lokali stanowiących własność Spółdzielni.
2. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach Spółdzielni jest:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) umowa najmu lokalu.

§ 7

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i mienie jej członków na zasadzie odpłatności,
- 2) wynajmowanie na zasadach prawa cywilnego lokali użytkowych i mieszkalnych, dla których ustanowiono prawo własności na rzecz Spółdzielni,
- 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków wraz z ich otoczeniem oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
- 4) zapewnienie w budynkach sprawnego funkcjonowania urządzeń i instalacji technicznych służących ogólnym potrzebom mieszkańców,
- 5) prowadzenie racjonalnej i efektywnej gospodarki posiadanymi środkami finansowymi,
- 6) pozyskiwanie przez budowanie lub nabywanie nowych lokali w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 7) zarządzanie powierzonymi nieruchomościami na podstawie umowy cywilnoprawnej,
- 8) prowadzenie innej niż wymieniona w pkt 1-7 działalności gospodarczej.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 Statutu.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, zgodnie z § 9 Statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
- 4a. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 26 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 26 ust. 1 i 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 26 ust. 1 lub 3 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 26 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 26 ust. 1 lub 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni
- 4b. Osobą bliską w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 4c. Zapisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 4d. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
5. Zasady przyjmowania Członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i prowadzenia rejestru Członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 6. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu /ekspektatywy są zobowiązani w terminie 7 dni od zaistnienia takich okoliczności do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następującego dane:
 - imiona, nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do jakiego przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż adres lokalu w ramach Spółdzielni,
 - PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
 - imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z przysługującego w ramach Spółdzielni lokalu,
 - numer telefonu ewentualnie adres e-mail.

§ 9

1. Właściciele lokali oraz najemcy lokali, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kandydujący na członka Spółdzielni, składają deklarację członkowską, którą rozpatruje Zarząd, mając na względzie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, **miejsce urodzenia**, numer PESEL, miejsce

zamieszkania, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- jej nazwę i siedzibę,

2. Uchwała Zarządu o przyjęciu lub odmowie przyjęcia kandydata w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
3. Od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia kandydata w poczet członków Spółdzielni, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego w ciągu 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
5. Członkami Spółdzielni mogą być obydwój małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie i każdy z nich wyraził wolę przystąpienia do Spółdzielni przez złożenie deklaracji członkowskiej.

§ 9a

1. Członkowie, o których mowa w § 24, § 26 ust. 4 zdanie 4 oraz § 27 ust. 2 zdanie 1 i 2 Statutu, zobowiązani są niezwłocznie poinformować Spółdzielnię o nabyciu spółdzielczego prawa do lokalu na piśmie oraz przedłożyć Spółdzielni do wglądu oryginał dokumentu potwierdzającego istnienie tytułu prawnego do lokalu.
2. Członek, który nabył członkostwo z mocy prawa, powinien złożyć w Spółdzielni podpisany formularz osobowy, zawierający imię i nazwisko Członka, miejsce urodzenia, numer PESEL, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres zamieszkania, a jeżeli Członek jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
3. Zarząd informuje Członka o powstaniu członkostwa w Spółdzielni na piśmie.
4. Zakwestionowanie powstania członkostwa może nastąpić na drodze postępowania sądowego na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

§ 9 b

1. Zarząd prowadzi rejestr Członków, zawierający ich imiona i nazwiska, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę) miejsce urodzenia, numer PESEL, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, datę nabycia członkostwa, datę ustania członkostwa, numer PESEL, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo, datę nabycia członkostwa/przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek ma prawo przeglądać rejestr.

B. PRAWA I OBOWIĄZKU CZŁONKÓW

§ 10

1. W zakresie udziału w pracach organów Spółdzielni, w granicach ustalonych Statutem członkowi przysługuje prawo:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i braniu czynnego udziału w pracach organów Spółdzielni,
 - 3) do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu
 - 4) do żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia
 - 5) do żądania trybie określonym w Statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. W zakresie wglądu do dokumentów Spółdzielni, w granicach ustalonych Statutem członkowi przysługuje prawo:
- 1) zachowania poufności swoich akt członkowskich w zakresie przewidzianym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) przeglądania Statutu, regulaminów, uchwał i protokołów z posiedzeń organów Spółdzielni dotyczących ogółu członków,
 - 3) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 6) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów na jego podstawie wydanych, kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 7) przeglądania rejestru członków,
 - 8) przeglądania sprawozdań rocznych,
 - 9) przeglądania protokołów lustracji, wniosków z lustracji i informacji o ich realizacji,
 - 10) przeglądania protokołów organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 11) zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków.
3. W zakresie spraw lokalowych i mieszkalnych, w granicach ustalonych Statutem członkowi przysługuje prawo:
- 1) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał pojętych przez organy Spółdzielni,
 - 2) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 3) zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 5) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 6) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 7) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawa do lokalu bez zmiany jego przeznaczenia,
 - 8) korzystnie i dysponowanie lokalem zgodnie z przepisami Statutu i regulaminów.
4. Uprawnienia przewidziane w powyższych punktach nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 6, z wyjątkiem Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, ponosi członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 6. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa powyżej zgłasza Zarządowi pisemnie wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub otrzymać ich kserokopie. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 7. Przeglądanie, o którym mowa powyżej, oznacza prawo Członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których można robić notatki, odpisy i fotokopie (zdjęcia) we własnym zakresie.
 8. Spółdzielnia może 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 interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
 9. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 10. Zaciąganie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki na nieruchomości mieszkalnej, której Spółdzielnia jest właścicielem, wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do budynku w tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowę o budowę lokali na tej nieruchomości. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Powyższy zapis stosuje się również odpowiednio w przypadku gdy kredyt ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 11

1. Członek zobowiązany jest w szczególności:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 3) zawiadamiać Spółdzielnię pisemnie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub formularzu osobowym, o którym mowa w § 9a Statutu,
 - 4) korzystać z lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze prawo, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 5) zawiadomić Spółdzielnię pisemnie o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię pisemnie o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze prawo,
 - 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni,
 - 9) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
 - 12) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
 - 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
 - 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń w terminach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - 15) zawiadomić Spółdzielnię pisemnie o zamiarze lub prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze prawo, wraz ze wskazaniem rodzaju tej działalności.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawie Spółdzielczym lub w Statucie.
 3. Przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z członkami lub z osobami ubiegającymi się o ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu, określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodzących od członkostwa w Spółdzielni.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku:
 - 1) śmierci Członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
 - 2) wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem przez Członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) określonym w § 35 ust. 1 Statutu i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące Członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli Członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 13

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu lub najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14 (skreśla się)

§ 15 (skreśla się)

§ 16

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 17

1. Zarząd Spółdzielni informuje zainteresowanego o ustaniu członkostwa w Spółdzielni na piśmie.
2. Zakwestionowanie ustania członkostwa może nastąpić na drodze postępowania sądowego na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

D. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 18 (skreśla się)

III.PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 19

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 20

1. Spółdzielnia realizuje zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez:
ustanawianie tytułów prawnych do mieszkań z zasobów w drodze przetargu na zasadach określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ II

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z osobą, na rzecz której ustanawiane jest prawo zamieszkać.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji Członek Spółdzielni uiścił wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 powyżej, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 24

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

§ 25

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 23 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust.1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie przedmiotowego prawa, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te opowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 2 Statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, która ubiegała się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
- 5a. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 43 Statutu.
6. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom wymienionym w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
7. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego są obowiązane do opróżnienia lokalu i przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 26a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Dział III

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27

1. 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa oraz składa w Spółdzielni formularz, o którym mowa § 9a Statutu.

§ 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste.
6. Ustanowienie hipoteki na lokach Spółdzielnia odnotowuje w rejestrze wymienionym w ust. 5

§ 29

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 51 ust. 1, 2 i 4 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 30

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

§ 31

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ IV

PRAWO ODRĘBNEJ WŁAŚNOŚCI LOKALU

§ 32

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie tego prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego między osobą ubiegającą się a Spółdzielnią.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo innych osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 33

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie tego prawa, wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem.

§ 34

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu

nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni w wyniku powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był Członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 35

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
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, z zastrzeżeniem § 8 Statutu.

DZIAŁ V

WYNAJEM LOKALI

§ 36

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkom Spółdzielni.

3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI

§ 37

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez Członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Zgody Zarządu wymaga prowadzenie jakiejkolwiek działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarówno przez Członka jak i osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jaki członków ich rodzin, wspólnie z nimi zamieszkujących.
5. Członek jest zobowiązany utrzymywać przydzielony lokal i pomieszczenia do niego przynależne w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
6. Członek jest także obowiązany dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem część budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe i korytarze, widny, pomieszczenia strychowe, pralnie i suszarnie oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne.
7. Zasady zbywania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody lub sytuacji niebezpiecznej dla zdrowia i życia innych osób zamieszkałych w budynku, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
9. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienie, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się stosowany protokół.

10. Spółdzielnia ustala zwiększenie obciążeń z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej Członkowi lub osobie niebędącej Członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, prowadzącej w lokalu mieszkalnym działalność polegającą na wynajmowaniu lokalu w ramach najmu hotelowego/krótkoterminowego w sposób odpłatny lub nieodpłatny.
11. Podstawą ustalenia i naliczenia kosztów wynikających , ze sposobu używania danego lokalu, które zwiększają koszty utrzymania części wspólnych jest Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

DZIAŁ VII

ZMIANA MIEZKAŃ

§ 38

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemna zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek Członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkaniowego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

DZIAŁ VIII

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 39

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, zostanie przez Spółdzielnię sprzedany w trybie przetargu nieograniczonego na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Warunki sprzedaży określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 40

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności koszty:
 - wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - zawarcia umowy notarialnej,
 - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
 - prac związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane,
 - określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, itp.obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, wnioskującego o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty kwot, o których mowa w ust. 1 i 2 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności koszty:
 - wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - zawarcia umowy notarialnej,
 - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane,
 - określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, itp.obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, wnioskujących o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpią do umowy przeniesienia własności lokalu.

3. Spłaty kwot, o których mowa w ust. 1 i 2, osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

V. WKŁADY

DZIAŁ I WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 42

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, o której mowa w ust. 1, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 43

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 44

1. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 43, jest opróżnienie lokalu.

2. Wypłata o której mowa w § 43 następuje w ciągu miesiąca od dnia uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywcę wyłonionego w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 44a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 39 (m.in. w sytuacjach, o których mowa w § 26 oraz § 26a ust. 1 Statutu), Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. Zwrot wkładu, o którym mowa w ust. 1 następuje w ciągu miesiąca od dnia wniesienia wkładu mieszkaniowego przez Członka Spółdzielni, zgodnie z ust.2.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Jeżeli osób, o których mowa w § 26 oraz § 26a ust. 1 i 3 Statutu nie ma, bądź nie zrealizują skutecznie przysługującego im roszczenia, lokal mieszkalny jest zbywany w drodze przetargu, o którym mowa w § 39 Statutu.

§ 45 (skreślony)

DZIAŁ II WKŁADY BUDOWLANE

§ 46

1. Wkład budowlany wnosi osoba obiegująca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal osoby, o której mowa w ust.1. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWALNEGO

§ 47

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

§ 48

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 31 ust. 1 Statutu.

§ 49

1. W wypadkach, gdy Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 48 ust. 1 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 50

1. Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalana się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wypłata wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 47 Statutu następuje w ciągu miesiąca od dnia uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywcę wyłonionego w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 51

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosowanych opłat – w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 52

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone § 51 ust. 1 albo 3 Statutu.

§ 53

Wysokość opłat, o których mowa w § 51 i 52 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w

wydatkach związanych w eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 54

1. Opłaty, o których mowa w § 51 i 52 wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. Od niezapłaconych w terminie płatności Spółdzielnia pobierać może odsetki ustawowe.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni nie wymaga uzasadnienia na piśmie
3. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni może potrącać należności przysługujące mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu.
6. Wpłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych zalicza się w pierwszej kolejności na odsetki -
7. Zapisy ust. 4 nie mają zastosowania do opłat niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę i odprowadzenie ścieków.
8. Za opłaty, o których mowa w § 51 ust. 1 i 3-6 Statutu solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 55

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków z zastosowaniem ustaw i rozporządzeń regulujących gospodarkę finansową Spółdzielni.

§ 56

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. 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.

§ 57

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 5) fundusze celowe tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
- 1a. Odpisy na fundusz, o którym mowa w ust. 1 pkt. 5 obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Szczegółowe zasady tworzenia, podziału i gospodarowania funduszami - określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 58

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd,
4. Komitety Domowe.

Walne Zgromadzenie

§ 59

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- 2a. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Obowiązek udzielenia pełnomocnictwa nie dotyczy osób prawnych, które z mocy ustawy bądź statutu lub umowy danej osoby prawnej mogą być reprezentowane jednoosobowo.
3. Członek ma prawo na Walnym Zgromadzeniu korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 59a

1. Pełnomocnictwo do uczestniczenia na Walnym Zgromadzeniu jest pełnomocnictwem szczególnym, do którego mają zastosowanie art. 98-109 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny.
2. Pełnomocnictwo legitymuje pełnomocnika do korzystania z wszelkich praw, jakie Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut przyznaje Członkowi Spółdzielni w związku z uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia
4. Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.
5. Pełnomocnictwo powinno zawierać dane osobowe mocodawcy i pełnomocnika, tj. imię nazwisko lub nazwę, adres zamieszkania lub siedziby, numery PESEL lub KRS oraz czytelny podpis mocodawcy. Wzór pełnomocnictwa określa uchwała Zarządu Spółdzielni.

§ 60

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Wniosek o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinien być przedstawiony na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. W przypadku jeżeli to nie nastąpiło, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. O czasie, miejscu i planowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia. 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.
6. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. 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.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu wymagana jest większość kwalifikowana 2/3 głosów.
3. Połączenie z inną spółdzielnią wymaga 2/3 głosów.
4. W sprawie likwidacji Spółdzielni wymagane jest podjęcie uchwały większością 3/4 głosów.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
6. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
8. Spółdzielnia lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanowi kuratora dla Spółdzielni.

9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
10. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia członka dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
11. Każdy wniosek zgłoszony Walnemu Zgromadzeniu musi być głosowany oddzielnie.
12. Głosowanie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członków Zarządu, wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
13. Z Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza.

§ 62

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzenie sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok ubiegły,
- 3) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów,
- 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 6) odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) podejmowanie uchwał dotyczących wniosków przekazywanych Walnemu Zgromadzeniu przez inne organy Spółdzielni,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach połączenia z inną Spółdzielnią oraz podziału i likwidacji Spółdzielni oraz w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 11) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związków oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie i uchwalanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu dotyczących spraw związanych z działalnością Spółdzielni,
- 16) rozpatrywanie spraw zawartych w porządku obrad,
- 17) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki, z wyjątkiem hipotek na nieruchomościach mieszkalnych, zgodnie z procedurą, o której mowa w § 10 ust. 10 Statutu,

- 19) powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniodawczych i kontrolnych działających na rzecz Walnego Zgromadzenia, w których działają rzeczoznawcy przez nie powołani i inne zaproszone osoby,
- 20) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

§ 63

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza

§ 64

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z maksimum 12 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, na okres kadencji Rady Nadzorczej, w następujących proporcjach: ul. Chmielna 35, Świętokrzyska 35, Zgoda 13 – po 3 osoby, ul. Tamka 40 – 2 osoby, ul. Zgoda 9 – 1 osoba. Kandydatura na członka Rady Nadzorczej z danego budynku powinna zostać poparta podpisami co najmniej 10% członków Spółdzielni z tego samego budynku.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów – członków biorących udział w głosowaniu.
4. W przypadku ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, najbliższe Walne Zgromadzenie dokona wyboru nowego członka Rady do końca kadencji.
5. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od dnia pierwszego zebrania Rady Nadzorczej i trwa 3 lata.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 65

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) 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) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) powoływanie podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) wybór i odwołanie członków Zarządu
 - 5) wybór i odwoływanie członków Komisji Rady Nadzorczej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji spółdzielczych i społecznych oraz wystąpienia z tych organizacji,
 - 7) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał Zarządu przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 11) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali, pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz dostawę zimnej wody.
 - 14) uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego i struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 16) uchwalenie regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, usług i dostaw,
 - 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
 - 21) uchwalanie regulaminu przetargu na zbycie odrębnej własności lokalu,
 - 22) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu
 - 23) obowiązek pisemnego ustosunkowania się w ciągu 2 miesięcy do zgłoszonych wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz poinformowanie członków o powyższym poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach,
 - 24) ustalanie wysokości stawek opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych oraz wysokości odpisów na fundusz remontowy,

- 25a) zwiększenia obciążeń z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w przypadku, o którym mowa w § 37 ust. 10 Statutu, w stosunku do konkretnych lokali oraz proporcjonalne do zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ustalonych zgodnie z § 37 ust. 11 Statutu.
- 25) uchwalanie regulaminu Komitetów Domowych,
- 26) uchwalanie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- 27) podejmowanie uchwał w innych sprawach wniesionych pod obrady Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady. W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną, wybiera jej przewodniczącego oraz dokonuje wyboru członków pozostałych Komisji, do których może włączyć członków Spółdzielni spoza Rady.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 67

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności 2/3 aktualnej liczby członków Rady.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z wyjątkiem powołania i odwołania członków Zarządu oraz zatwierdzania planów gospodarczo-finansowych, gdzie wymagana jest kwalifikowana większość 2/3 głosów biorących w głosowaniu (uwzględniane są jedynie ważne głosy oddane „za” i „przeciw”).
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu, przewodniczący Komitetów Domowych oraz inne osoby.
7. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań, wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 68

Szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, jej Prezydium i Komisji określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 69

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Kompetencje nie zastrzeżone w Statucie dla innych organów Spółdzielni należą do Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd składa się z od 2 do 3 członków wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu otwartego.
3. Do nawiązywania i rozwiązywania z członkami Zarządu umowy o pracę, uprawnieni są na podstawie uchwały Rady Nadzorczej łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej w tym Przewodniczący lub jego Zastępca.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu, co nie narusza ich uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 70

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie zarejestrowania, wyrejestrowania i skreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) wynajem lokali użytkowych, powierzchni reklamowej i anten po uzyskaniu opinii Komitetu Domowego danego budynku,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zwoływanie pierwszego posiedzenia Komitetu Domowego,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni,
 - 16) uchwalanie regulaminu obiegu dokumentów w Spółdzielni,
 - 17) uchwalanie regulaminu monitoringu wizyjnego,
 - 18) zatrudnianie i zwalnianie pracowników,
 - 19) obowiązek pisemnego sprawozdania z realizacji zgłoszonych wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz poinformowanie członków o trybie ich wykonania poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach,
 - 20) współdziałanie z terenowymi organami władz i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej oraz odpowiada przed tymi organami.

§ 71

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd zobowiązany jest udzielać odpowiedzi na kierowane do niego pisma członków Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, a w sprawach skomplikowanych – w terminie 60 dni.

§ 72

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod pieczęcią z nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy i pieczęcie imienne.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 73

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

8. Członkowie Zarządu lub likwidator w przypadku nie zgłoszenia wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, ponoszą odpowiedzialność karną stosownie do art. 267 b Prawa spółdzielczego.
9. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej lub likwidator w przypadku gdy wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddają Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udzielają lub udzielają niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszczają go do pełnienia obowiązków lub nie przedkładają stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępniają członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołują Walnego Zgromadzenia ,
 - 5) nie przygotowują w terminie dokumentów dotyczących podziału Spółdzielni, którym mowa w art. 108b Prawa spółdzielczegoponoszą odpowiedzialność karną stosownie do art. 267 c Prawa spółdzielczego.
10. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej lub likwidator, którzy ogłaszają dane nieprawdziwe albo przedstawiają je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, ponoszą odpowiedzialność karną stosownie do art. 267 d Prawa spółdzielczego.

§ 74

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

Komitety Domowe

§ 75

1. Komitet składa się z 3 – 9 osób wybranych w głosowaniu tajnym na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni z danego budynku na zebraniu zwołanym na dzień przypadający w ciągu miesiąca przed upływem kadencji przez Komitet Domowy, Zarząd lub Radę Nadzorczą.
2. Członek Komitetu Domowego może być odwołany przed upływem kadencji przez Członków Spółdzielni z danego budynku w głosowaniu tajnym, jeżeli nienależycie pełni swoje obowiązki.
3. Członkiem Komitetu Domowego może być tylko członek Spółdzielni.
4. Do zadań Komitetu Domowego należy w szczególności:
 - reprezentowanie interesów mieszkańców budynku przed innymi organami Spółdzielni,
 - zgłaszanie organom Spółdzielni propozycji dla planu remontowego oraz uwag co do wykonania prac remontowych oraz udział w odbiorze prac remontowych,
 - uczestniczenie w przeglądach technicznych budynku,
 - zwoływanie zebrań mieszkańców danego budynku,
 - dokonywanie przeglądów czystości budynku,
 - zgłaszanie uwag o pracy portierów i gospodarzy domów,
 - opiniowanie wynajmu lokali użytkowych, powierzchni reklamowej i anten,

- składanie sprawozdań ze swej działalności na zebraniu mieszkańców danego budynku,
 - nadzorowanie realizacji wniosków zgłoszonych innym organom Spółdzielni,
 - pełnienie dyżurów dla mieszkańców budynku,
 - opiniowanie projektów uchwał w sprawach zatwierdzania rocznych planów remontowych danego budynku,
 - desygnowanie Walnemu Zgromadzeniu kandydatów do Rady Nadzorczej.
5. Tryb obradowania i podejmowania uchwał Komitetów Domowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 76

1. Uchwały w sprawie odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 9 ust. 2, albo kształtujące bezpośrednio indywidualne prawa majątkowe członka Spółdzielni, zapadają w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Procedura dotycząca członków odwołujących się od uchwały Zarządu ma odpowiednie zastosowanie do osób, o których mowa w § 9 ust. 2 w sprawie odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. W stosunku do uchwał Zarządu drugą instancją jest Rada Nadzorcza. W stosunku do uchwał Rady Nadzorczej drugą instancją jest Walne Zgromadzenie.
3. O treści uchwały członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwały odmowne powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie członka o sposobie i terminie wniesienia odwołania oraz uprzedzenie o skutkach niedotrzymania tego terminu.

§ 77

1. Od uchwały Zarządu członkowi, przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o jej podjęciu.
2. W razie nie wniesienia przez członka odwołania w terminie, o którym mowa w ust. 1 uchwała staje się ostateczna.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie obowiązującego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy.

§ 78

1. Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. O uchwale Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym zainteresowany członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia, w sposób określony w § 84. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 79

1. Od uchwały Rady Nadzorczej wydanej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o jej podjęciu.
2. W razie nie wniesienia przez członka odwołania w terminie, o którym mowa w ust. 1 Uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
3. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej wydanej w pierwszej instancji powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone odwołanie, odwołujący powinien być zawiadomiony pisemnie, co najmniej na 21 dni przed tym terminem.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia w sposób określony w § 84. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona przez członka do sądu powszechnego zgodnie z art. 42 Prawa spółdzielczego.

§ 80

1. Organy Spółdzielni obowiązane są ułatwiać osobom zainteresowanym udział w dotyczącym ich postępowaniu, zapoznać z obowiązującym w Spółdzielni porządkiem prawnym oraz pouczyć o przysługujących im środkach odwoławczych łącznie z prawem kierowania spraw na drogę postępowania sądowego.
2. Członkom służy prawo wglądu do swoich akt członkowskich oraz uczestniczenia w postępowaniu rozpoznawczym i odwoławczym. Poza zainteresowanym prawo wglądu do akt członkowskich przysługuje wyłącznie organom Spółdzielni rozpatrującym sprawę w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.
3. Członek uczestniczący w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma prawo do ustanawiania pełnomocnika, którym może być każda osoba z wyjątkiem członków Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni.

§ 81

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 82

1. Organ odwoławczy może zaskarżoną uchwałę uchylić i wydać inną, albo przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

2. Wskazówki organu odwoławczego wiążą organ, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

§ 83

1. Na wniosek członka organ odwoławczy może zawiesić postępowanie w sprawie, uzależniając zawieszenie od spełnienia warunku określonego w postępowaniu.
2. Nieobecność na posiedzeniu organu odwoławczego, członka który został prawidłowo powiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia – nie wstrzymuje postępowania.

§ 84

W toku postępowania wewnątrzspółdzielczego obowiązuje forma pisemna. Korespondencja wymaga przesyłki poleconej lub poświadczenia przy jej odbiorze. Adres ostatnio wskazany przez członka jest adresem właściwym dla doręczeń korespondencji. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez Członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

X. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 85

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału, członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.
6. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale niezawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do zarządu

- spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
- Przepisy ust. 2-6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni.
 - Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.

§ 86

- Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
- Zarząd dotychczasowej spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
- Walne zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia zarządowi spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni, o której mowa w ust. 1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
- W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni, w terminie określonym w ust. 3, uchwały o podziale spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 3.
- Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
- Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział spółdzielni oraz dotychczasowa spółdzielnia.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 87

Wszystkie organy Spółdzielni mają prawo korzystania z pieczęci z nazwą Spółdzielni w tytule. Treść pieczęci musi zawierać identyfikację organu oraz adres.

§ 88

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawodawstwa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących w tym zakresie ustaw.

§ 89

1. Statut zawiera jednolity tekst uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu **23 czerwca 2018 r.**
2. Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Członek Rady Nadzorczej
oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji
Prezesa Zarządu

Marianna Stanowska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jacek Baumgart