

SPIS TREŚCI

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.
- II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.
 - A. Tryb przyjmowania w poczet członków spółdzielni.
 - B. Prawa Członków Spółdzielni.
 - C. Obowiązki Członków Spółdzielni.
 - D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.
 - E. Ustanie członkostwa.
- III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU.
 - A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - B. Najem lokali stanowiących własność Spółdzielni
- IV. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.
- V. WKŁADY ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW.
- VI. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.
 - A. Użytkowanie lokali
 - B. Opłaty za użytkowanie lokali
 - C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali
- VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.
- VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
- IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Włodarzewska – Za Parkiem” i zwana jest w dalszych postanowieniach niniejszego Statutu „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność.
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r., „Prawo Spółdzielcze” (Dz.U.2017.1560 z dnia 2017.08.22) zwanej dalej „Prawem spółdzielczym” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 z dnia 2018.05.08) zwanej dalej Ustawą oraz niniejszego Statutu.
6. Ilekroć w statucie jest mowa o:
 - lokalu, rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - lokalu o innym przeznaczeniu – rozumie się przez to lokal użytkowy,
 - garażu, rozumie się przez to miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych,
 - miejscu postojowym, rozumie się przez to wydzielone miejsce postojowe poza garażem wielostanowiskowym (na zewnątrz, na terenie osiedla),
 - spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu rozumie się przez to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do lokalu użytkowego oraz garażu,
 - właścicielu lokalu, rozumie się przez to osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, o którym mowa w Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - ustawie – rozumie się Ustawę – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (z późn. zm.) lub odpowiednio ustawę z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - wartości rynkowej lokalu, rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 2

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Budowanie budynków w celu:

- a) ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;(PKD 70.32 A)
- b) sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu
- c) wynajmu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

2. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków i właścicieli wyodrębnionych nieruchomości.

3. Zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości.(PKD 70.32A)

4. Nabywanie potrzebnych terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.

5. Prowadzenie działalności mającej na celu zaspokajanie własnych potrzeb inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych.

§ 4

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów, o których mowa w § 3.

§ 5

Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

§ 6

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów /akcji/ tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. TRYB PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW.

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"
- c) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, lub będąca założycielem Spółdzielni.

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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Przepisy ust. 1 i 3 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.

6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia ekspektatywy własności;
- b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- c) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. 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, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem jego przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
2. Przyjęcie na członka Spółdzielni następuje z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia na członka Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale tej osoba składająca deklarację powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie, pouczenie o prawie i terminie do wniesienia odwołania oraz wskazanie organu, do którego wnosi się odwołanie.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków osobie składającej deklarację przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3 rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O treści uchwały Rady Nadzorczej, osoba która wniosła odwołanie powinna być zawiadomiona w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. W zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały.
6. Rada Nadzorcza na wniosek zainteresowanego rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie określonego w Statucie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a zainteresowany uprawdopodobni, że uchybienie terminu nastąpiło bez jego winy i było spowodowane wyjątkowymi okolicznościami.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

B. PRAWA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkom Spółdzielni przysługuje prawo do :
 - 1) uzyskania lokalu na warunkach określonych w statucie i umowie,
 - 2) korzystania z pomieszczeń Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
 - 3) dysponowania uzyskanym lokalem na warunkach określonych w Statucie i regulaminach,
 - 4) korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 5) wybierania organów Spółdzielni /prawo czynne i bierne/,
 - 6) udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 7) udziału w zebraniach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 8) otrzymania odpisów statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnie z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. 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 uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnie z

osobami trzecimi, może złożyć do Sądu Rejestrowego w terminie 7 dni od dnia doręczenia odmowy, wniosek o zobowiązanie do udostępnienia tych umów.

- 9) przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz własnych akt członkowskich,
 - 10) uzyskania informacji o działalności Spółdzielni,
 - 11) korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni,
 - 12) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 13) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z prawem lub statutem,
 - 14) założenia księgi wieczystej dla lokalu własnościowego,
 - 15) ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek Spółdzielni może działać przez pełnomocnika, którym może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie z poświadczonym notarialnie podpisem.
 3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz koszty wpisu prawa do księgi wieczystej ponosi członek Spółdzielni.
 4. Członek Spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma prawo do żądania od Spółdzielni zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli:
 - 1) spłaci przypadające na ten lokal części zobowiązania Spółdzielni związanych z budową;
 - 2) spłaci przypadające na ten lokal uzupełnienie wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku, jeżeli modernizacja była przeprowadzana;
 - 3) spłaci przypadające na ten lokal zobowiązania Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek, (jeżeli taki kredyt był pobrany), zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 4) spłaci zadłużenie z tytułu opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
 5. Udziały przypadające na każde miejsce postojowe nie muszą być równe. Nierówność udziałów będzie wynikać z rzeczywistej powierzchni przydzielonego miejsca postojowego.

§ 11

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ma prawo do podjęcia uchwały, 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 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

§ 12

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

C. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 13

Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:

- 1) wnieść wkład budowlany na warunkach określonych w Statucie,
- 2) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 3) dbać o dobro Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie i ochronę jej mienia,
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie danych członków spółdzielni oraz o zmianie miejsca zamieszkania,
- 5) terminowo uiszczać opłaty wynikające z posiadania lokalu i miejsc postojowych,
- 6) utrzymywać lokal w należyтым stanie oraz użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- 7) umożliwić na żądanie Spółdzielni wstęp do lokalu, jeżeli jest to konieczne w celu sprawdzenia stanu technicznego, przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii lub modernizacji budynku albo jego części,
- 8) uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane:
 - a) na zewnątrz jego lokalu lub wpływających na zmianę zewnętrznego wyglądu budynku lub terenu bądź powierzchni wokół lokalu w tym na zabudowywanie loggii, balkonów i wnęk, zakładanie zabezpieczeń zewnętrznych-rolet, krat itp., lub
 - b) obejmujących zmiany lub wymianę znajdujących się wewnątrz lokalu elementów konstrukcyjnych obiektu bądź instalacji gazowych, wentylacji grawitacyjnej oraz instalacji centralnego ogrzewania, lub

- c) na dokonanie których wymagane jest uzyskanie pozwolenia budowlanego lub innych pozwoleń prawem przewidzianych,
- 9) uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na dokonanie podłączenia urządzeń pobierających moc w ilościach wymagających dodatkowych uzgodnień z dostawcą energii.

§ 14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jej przybycia; z czynności tych przedstawiciel Spółdzielni sporządza protokół podpisany przez uczestniczących w czynności.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 15

1. Od uchwały Zarządu w sprawach spornych między członkiem a Spółdzielnią, członkowi Spółdzielni przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w terminie czternastu dni od dnia zawiadomienia członka o uchwale Zarządu.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza rozpatrzy odwołanie wniesione po terminie, jeżeli uchybienie terminu nie przekracza sześciu miesięcy i jest uzasadnione. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być powiadomiony w terminie czternastu dni od jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Zarządu, od której nie wniesiono odwołania oraz Uchwała Rady Nadzorczej podjęta po rozpatrzeniu odwołania, o którym mowa w ust.1 jest ostateczna.

§ 16

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało ono złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 17

1. W wypadku 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.

E. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 18

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 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.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. 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.

§ 19

1. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za trzymiesięcznym wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka oraz za zgodą Zarządu.
2. Okres wypowiedzenia rozpoczyna bieg od następnego dnia od daty otrzymania wypowiedzenia przez Spółdzielnię.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20

1. Członka Spółdzielni, który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 21

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 22

Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe lub miejsca postojowe stanowiące własność Spółdzielni.

§ 23

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że wiąże się to ze zmianą przeznaczenia lokalu lub zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 24

Postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

A. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 25

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

§ 26

1. Spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 27

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 28

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób opisany w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 29

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa; w razie bezskutecznego upływu tego terminu sąd w postępowaniu nieprocesowym na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni wyznaczy pełnomocnika.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 65, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

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

§ 32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokal.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 33

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności z odpowiednim wyprzedzeniem.

2. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest do wskazania Spółdzielni na piśmie aktualnego adresu zamieszkania w celach korespondencji, pod rygorem uznania pisma za doręczone z wszelkimi konsekwencjami prawnymi w przypadku zwrotu pisma nieodebranego przez adresata.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu

§ 34

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70 % tej wartości.
4. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 65 Statutu.

§ 35

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹- 17¹³ i art. 17¹⁶ – 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

B. NAJEM LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

§ 36

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne pod względem prawnym członkom Spółdzielni lub osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Dobór najemców następuje w drodze konkursu ofert.

§ 37

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze konkursu ofert.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 38

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres trwania najmu oraz przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd.
2. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.

§ 39

Najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty /kaucji/ będącej zabezpieczeniem na wypadek ewentualnych zniszczeń lokalu i znajdujących się w nim urządzeń w wysokości określonej przez Zarząd, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. Wysokość zabezpieczenia /kaucji/ i termin jego wypłaty określa umowa zawierana przez Zarząd z najemcą.

§ 40

W sprawach nie uregulowanych w umowie i w Statucie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

IV. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 41

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być dokonane po:

- uregulowaniu stanu prawnego gruntu przez Spółdzielnię,
- określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali,
- spełnieniu warunków finansowych przeniesienia własności lokalu,
- poniesieniu kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu,
- zawarciu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana 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. 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.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 43

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 42 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe będą wynikać z rzeczywistej powierzchni przydzielonego miejsca postojowego, po dokonaniu przez nich:
 - 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 ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego lokalu garażowego stanowiącego współwłasność osób, o którym mowa w ust.1 pokrywają w odpowiednich

§ 45

Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnię, członek Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym trzech miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia prawa własności lokalu.

§ 46

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 47

Przeniesienie własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wpisu do księgi wieczystej. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

§ 48

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
3. Spółdzielnia na wniosek członka, w ramach istniejących możliwości może dokonać, w trybie prawem przewidzianym, zamiany lokali mieszkalnych. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 49

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

§ 50

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni poprzez ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Jeżeli żaden z członków Spółdzielni nie zdecyduje się w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniej oferty na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może lokal ten zbyć na zasadach przewidzianych w niniejszym Statucie oraz w odpowiednim regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

V. WKŁADY ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

§ 51

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 52

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązany do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

VI. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 53

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

§ 54

Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem nieruchomości oraz nieruchomościami niezabudowanymi.

§ 55

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele określone w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 76.
4. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania

nieruchomościami są ustalane na podstawie:

- 1) kosztów zależnych od Spółdzielni, tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od Spółdzielni, tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
- 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 56

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 57

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz pogrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 58

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

1. jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek),
2. fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m² powierzchni użytkowej

- lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej),
3. fizyczna jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,
 4. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),
 5. ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków),
 6. zasady stosowania współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 7. zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależnego świadczenia usług przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
 8. zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych,
 9. zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 59

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 - 7) Naprawy i wymiany posadzki balkonów.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osó z nim zamieszkających, obciąża użytkownika lokalu.

§ 60

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 59 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 61

1. Finansowanie remontów określonych w § 60 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali roku lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji).

A. UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 62

1. Zajmowany przez członka lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
1. W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może prowadzić działalność gospodarczą, za zgodą Zarządu, o ile nie narusza to substancji budynku i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców.
2. Rada Nadzorcza może podwyższyć opłaty za używanie lokali mieszkalnych do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta powoduje zwiększenie stopnia eksploatacji lokalu lub zwiększenie stopnia eksploatacji powierzchni i urządzeń wspólnych.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą,

obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 63

1. Były członek zwalniający lokal jest obowiązany przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia lokalu, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych lokalu, jeżeli zostały one uprzednio zamontowane przez Spółdzielnię.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.
3. Koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych byłby członkiem Spółdzielni ponosi w wysokości określonej na podstawie regulaminu użytkowania lokali.
4. W przypadku zwalniania lokalu Spółdzielnia ma prawo potrącić koszty określone w ust.1 z wkładu budowlanego.
5. Obowiązek określony w ust. 1 nie dotyczy przypadku gdy prawo do lokalu przechodzi na inną osobę na zasadzie spadkobrania, zapisu lub umowy cywilno – prawnej.

§ 64

Administracja Spółdzielni może dokonać komisyjnego otwarcia lokalu w przypadku awarii stanowiącej zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia jeżeli, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie ma możliwości nawiązania kontaktu z użytkownikiem lokalu. Czynność powyższa wymaga obecności przedstawicieli właściwych organów Policji lub Straży Miejskiej oraz sporządzenia protokołu konieczności i zabezpieczenia lokalu po usunięciu awarii.

B. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 65

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
 - d) dostawy zimnej wody i odprowadzania ściekówprzez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:

- a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
- e) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:

- a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
- d) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Są oni również zobowiązani 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.

4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalania jest według zasad określonych w umowach najmu.

5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni finansowane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 66

1. Opłaty, o których mowa w § 65 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, a obowiązek ich wnoszenia powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka i ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Spółdzielni.

2. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Całkowite lub częściowe zwolnienie członka od obowiązku zapłaty tych odsetek może nastąpić tylko po uzyskaniu na to zgody Rady Nadzorczej.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat za sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Za terminowe wnoszenie opłat za używanie lokali odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.
8. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie kalkulacji (planów) kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na dany rok. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
9. Zarząd ustala wysokość opłat za umieszczane na budynkach i terenach reklamy i tablice informacyjne.
10. Rada Nadzorcza może ustalić zwiększone opłaty za eksploatację lokali użytkowych.

§ 67

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 68

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, oświetlenia powierzchni wspólnych oraz koszty konserwacji bieżącej i koszty usuwania awarii, a także odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną /wydzieloną/ nieruchomość.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI

§ 69

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi wewnątrz lokalu, o ile dla dokonania takich zmian konieczne jest uzyskanie pozwolenia budowlanego, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas,

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 70

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 71

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 72

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 73

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz inwestycyjny,
 - 4) fundusz na remonty i konserwacje.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 74

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 58 pkt 4 statutu.

§ 75

11. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu podatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
12. 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.

§ 76

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków.
3. Nadwyżkę bilansową, przeznacza się w szczególności na:
 - a. zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - b. działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - c. sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - d. na fundusz zasobowy,

5. Stratę bilansową Spółdzielni, pokrywane są z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego oraz z innych funduszy.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 77

Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez osobę uprawnioną, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 78

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia celem umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 79

W sprawach dotyczących: łączenia, podziału, likwidacji i upadłości Spółdzielni obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI .

§ 80

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 81

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 82

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 83

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków działalności gospodarczej,
2. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia nieruchomości, zbycia albo nabycia innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, obciążania nieruchomości oraz ustanawiania innych zabezpieczeń,
7. podejmowanie uchwały w sprawie zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki
8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku kalendarzowym w ogólności, w tym z tytułu kredytów i pożyczek,
9. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12. uchwalenie zmian Statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wyrażanie zgody na objęcie lub nabycie przez Spółdzielnię akcji lub udziałów w Spółkach prawa handlowego,
15. wybór delegatów na zjazd związku bądź podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
16. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
17. określenie sposobu wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

§ 84

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. przynajmniej 1/10 liczby członków, nie mniej jednak niż 50 członków
3. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia wyrażone ma być w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez Członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

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

9. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnych i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

10. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 85

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 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.
2. Dodatkowo zawiadomienia mogą być wywieszane w biurze i domach Spółdzielni.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Krajową Radę Spółdzielczą oraz związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. 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, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 85.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwał dla podjęcia których wymagana jest większość kwalifikowana. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 do odwołania członka Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium,
 - 2) 3/4 dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 § 1 pkt. 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
 - 3) 2/3 dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, i odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, które odbywają się tajnie. Na żądanie 1/5 obecnych Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza.
7. Protokoły Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 87

W przypadku braku quorum na Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trybie i na zasadach określonych w § 84 uniemożliwiającym podejmowanie uchwał, o których mowa w § 86 ust. 2 Zarząd Spółdzielni w terminie nie przekraczającym trzech miesięcy zwoła kolejne Walne Zgromadzenie. Na tak zwołanym Walnym Zgromadzeniu do ważności uchwał, o których mowa w § 86 ust. 2 wymagana jest obecność co najmniej 1/4 liczby członków.

§ 88

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 89

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie

B. RADA NADZORCZA

§ 90

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 91

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu osób wybieranych spośród członków Spółdzielni, w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią kadencję. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybierana osoba wskazana przez tę osobę prawną, jako jej przedstawiciel niebędącą członkiem Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany w głosowaniu tajnym przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani na nie więcej niż dwie kolejne kadencje.
5. 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 jej członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
6. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi do Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.
7. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają pisemne oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji.
8. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust.6 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 92

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowe sprawozdań i rocznego sprawozdania finansowego.
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) przejęcia w zarząd budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 6) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) uchwalanie na wniosek Zarządu zasad rozliczania inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie w miarę potrzeb regulaminów, w szczególności:
 - Zarządu, przyjmowania członków, zamiany lokali, używania lokali, budowy i używania miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych a także innych regulaminów z wyłączeniem zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, a nadto reprezentowanie spółdzielni w sprawach z art. 42 § 6 a ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 16) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badań rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 17) występowanie w stosunku do członków Zarządu w charakterze pracodawcy.

2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust.1 pkt. 18 niniejszego paragrafu uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej w tym przewodniczący Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 93

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, wybiera ze swego grona przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem uchwał w przedmiocie wyboru i odwołania członków Zarządu, które zapadają bezwzględną większością głosów przysługujących wszystkim członkom Rady Nadzorczej.

§ 94

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

C. ZARZĄD

§ 95

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do obowiązków Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni .

§ 96

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech osób. Członków Zarządu w tym prezesa, członka, (członków) wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.
2. Członek Zarządu może zostać odwołany przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, w tym przypadku nie stosuje się postanowień § 86 ust. 3

3. Członek Zarządu nie może bez zgody Rady Nadzorczej wchodzić w skład Zarządu lub Rady Nadzorczej innej osoby prawnej oraz nie może w inny sposób zajmować się interesami innej Spółdzielni lub Spółki.

§ 97

Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwały.

§ 98

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik). W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju, lub czynności szczególnych.

§ 99

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

§ 100

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu bez nawiązywania ze Spółdzielnią stosunku pracy, pod rygorem ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Do organów Spółdzielni nie mogą kandydować osoby, które jako członkowie Zarządu nie otrzymały absolutorium i z tego powodu zostały odwołane z pełnionych funkcji.

§ 101

Członek Rady Nadzorczej i członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nią osobiście.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 102

W sprawach nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy z dnia 16 września 1982r. wraz z późniejszymi zmianami (Dz.U.2017.1560 z dnia 2017.08.22) oraz przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami (Dz.U.2018.845 z dnia 2018.05.08).

§ 103

Uchwalona w dniu 19 czerwca 2018 r. przez Walne Zgromadzenie zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem jej zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.