

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYZÓŁEK GROCHOWSKI"
04-035 Warszawa, ul. Ostrzycka 2/4
tel./fax (022) 810-16-55; (022) 813-00-16
NIP 113-248-63-36; REGON 015754948

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski”

Wersja niniejszego Statutu została ustanowiona przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni – Uchwała nr 25/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 10.10.2022 r.

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZYCZÓŁEK GROCHOWSKI"
W WARSZAWIE**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawowe akty prawne dotyczące spółdzielni i jej członków to ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. 1982 r. Nr 30 poz. 210 z późn. zm.) oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późn. zm.)
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest udostępnić członkom Spółdzielni, do wglądu w siedzibie Spółdzielni aktualne wersje aktów prawnych, o których mowa w ust. 1.

§ 2

1. Nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przyczółek Grochowski". Spółdzielnia może używać również skróconej nazwy tj. SM „Przyczółek Grochowski”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

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. Celem spółdzielni jest również dbanie o należyty stan zasobów mieszkaniowych oraz innego mienia jak również ich utrzymywanie w nie pogorszonym stanie technicznym i użytkowym.

§ 4

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków oraz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków i właścicieli wyodrębnionej własności,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej i kulturalno – oświatowej na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją jej celu określonego w § 3, a w szczególności:
 - 1) w zakresie prowadzenia działalności budowlanej i remontowej na potrzeby własne lub osób trzecich,
 - 2) prowadzenie działalności zmierzającej do pozyskania środków z lokat bankowych, odsetek

od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego.

ZASADY I TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW

§ 5

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

- a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"

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

3. 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.

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.

5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni i nie jest zobowiązana do składania deklaracji, o której mowa w § 6 ust. 2.

6. 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.

7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego.

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 28, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 28 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f;
- f)

f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 28 jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w § 5 ust. 4 jest złożenie deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres oraz PESEL a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, numer KRS oraz podpis.

3. Przyjęcia w poczet członków osoby o której mowa w ust. 2 dokonuje Zarząd podejmując uchwałę.

4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.

§ 7

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, o której mowa w § 5 ust. 4 jeżeli złoży deklarację o przyjęcie w poczet członków. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

ZASADY I TRYB USTANIA ORAZ WYPOWIADANIA CZŁONKOSTWA

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Jeżeli członkowi przysługuje 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, o którym mowa w ust. 1 pkt f.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także gdy:

- a) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęła 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.
- b) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.

4. Do osób, które utraciły członkostwo w spółdzielni w sytuacjach, o których mowa w ust. 3, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 9

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

§ 10

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 ustania jej osobowości prawnej.
3. Członka spółdzielni, który złożył oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa skreśla się z rejestru członków z upływem okresu wypowiedzenia określonego w § 9 statutu.
4. Skreślenia dokonuje Zarząd poprzez podjęcie uchwały.

§ 11

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia oraz korespondencja kierowana przez Spółdzielnię, których doręczenie przewiduje statut oraz regulaminy, może być doręczona członkom i osobom zainteresowanym przez gospodarzy domu za pokwitowaniem, poprzez umieszczenie w skrzynkach pocztowych lub za pomocą listów poleconych.
2. Pismo nie odebrane w terminie uważa się za doręczone, chyba że członek lub osoba zainteresowana udowodni, że pisma nie mogły z powodów obiektywnych oraz niezależnych od siebie odebrać.
3. Spółdzielnia doręcza pisma członkom oraz osobom zainteresowanym pod adres ostatnio przez nich wskazany znajdujący się w aktach Spółdzielni.
4. W przypadku wskazania przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni innego adresu do korespondencji niż adres lokalu, Spółdzielnia pobiera opłaty za doręczanie pism. Wysokość oraz zasady ponoszenia opłat określa Rada Nadzorcza.
5. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka lub osobę zainteresowaną zmiany adresu uważa się za doręczone skutecznie na adres ostatnio przez nich wskazany znajdujący się w aktach Spółdzielni.

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 12

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 13

1. Prawa członka Spółdzielni wynikają wprost z ustaw wymienionych w § 1 oraz z zapisów statutu. W szczególności są to prawa do:
 - 1) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 2) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie spółdzielni,
 - 3) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku, stanowiących własność Spółdzielni oraz ze świadczonych przez nią usług (odpłatnych i nieodpłatnych) na zasadach określonych w regulaminach wewnętrznych,
 - 4) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 5) czynne i bierne prawo wyborcze, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 6) kontroli działań organów Spółdzielni,
 - 7) wglądu do dokumentów Spółdzielni w zakresie nienaruszającym tajemnicy handlowej, ustawy o ochronie danych osobowych oraz niejawności wynikającej z przepisów prawa,
 - 8) uzyskania od Spółdzielni zaświadczenia o stanie prawnym, wartości księgowej, danych techniczno-użytkowych i eksploatacyjnych zajmowanego lokalu .
 - 9) otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, ,

- 10) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, w tym prawo do zgłoszenia projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na warunkach określonych statutem,
 - 11) zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 12) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 13) udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 14) uzyskania świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 15) korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni,
 - 16) zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem.
2. Członek spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust. 2, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 4. Spółdzielnia umieszcza statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe na stronie internetowej spółdzielni z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

§ 14

1. 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 interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
2. 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 15

Obowiązki członka Spółdzielni wynikają wprost z ustaw wymienionych w § 1 oraz zapisów statutu. W szczególności do obowiązków członka należy:

- 1) wniesienie wkładu budowlanego bądź mieszkaniowego,
- 2) przestrzeganie postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 3) przestrzeganie dobrych obyczajów,
- 4) poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 5) terminowe wnoszenie opłat na rzecz Spółdzielni wynikających ze statutu i przepisów prawa,
- 6) uczestnictwo w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 7) uczestnictwo w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 8) uczestnictwo w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) dokonywanie wpłat na fundusz remontowy,
- 10) udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego, w tym sprawności działania instalacji, po uprzednim określeniu przez spółdzielnię zakresu tych prac oraz okresu ich wykonania.
- 11) rzetelne udzielanie informacji mających wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz

- Spółdzielni a w szczególności ilości osób zamieszkujących lub wynajmujących lokal,
- 12) niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
 - 13) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
 - 14) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
 - 15) udostępnienia lokalu w celu wykonania operatu szacunkowego przez osobę uprawnioną do dokonywania takich czynności (posiadającej licencję),
 - 16) udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w nim urządzeń pomiarowych oraz dokonania odczytu tych urządzeń,

§ 16

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi

§ 17

1. Osoby nie będące 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.
2. Właściciele lokali nie będący 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.
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie zawieranych z nią umów.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków i przychodów osiąganych z własnej działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 16 ust. 1-2 oraz 17 ust. 1-2 statutu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na nieruchomość powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 18

1. Opłaty, o których mowa w § 16 ust. 1-2 oraz § 17 ust. 1-2 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Za opłaty, o których mowa w § 16 ust. 1-2 oraz § 17 ust. 1-2, 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 w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 16 ust. 1-2 oraz § 17 ust. 1-2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. 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 obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 16 ust. 1-2 oraz § 17 ust. 1-2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W zakresie opłat zależnych od spółdzielni mieszkaniowej, w przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.
8. Wniesione opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych nieuregulowanych zobowiązań wobec Spółdzielni.

UDZIAŁY

§ 19

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie do 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

PRAWA DO LOKALU: LOKATORSKIE, WŁASNOŚCIOWE, ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

§ 20

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Postanowienie ust. 3 powyżej stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 21

1. 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 i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 22

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 16, 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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 16, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej..
6. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku kiedy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami oraz jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
 - b) osoba, o której mowa w § 28, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
9. 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.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu.
12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 24

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 przez niego:
 - 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. Spółdzielnia mieszkaniowa 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 25

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 24 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 26

1. 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, o których mowa w § 16.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

§ 27

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

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą, zamieszkać 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 wypadku 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 odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 16.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
7. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, która zmarła w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 29

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. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. 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 nieważna.

§ 30

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.

§ 31

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 16 i § 17 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem, o którym mowa powyżej występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, 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 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 33

1. W wypadkach gdy ustawa 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 § 35 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 34

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

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 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 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 36

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 37 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 35 statutu.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 38

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której 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 przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą 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.

§ 39

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 40

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

§ 41

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 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 42

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 26 ustawy o własności lokali. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 43

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
3. Tryb zwoływania posiedzeń, warunki podejmowania uchwał, sposób obliczania wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał organów wymienionych w ust. 1 pkt. 1) i 2) określone są w regulaminach tych organów.
4. Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulamin działania Rady Nadzorczej uchwalane są przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 44

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.
3. Zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia dokonuje się w ten sposób, że pisemne ogłoszenia o obradach rozwiesza się w terminie określonym w ust. 2 powyżej w widocznych miejscach w budynkach oraz siedzibie Spółdzielni oraz umieszcza się je na tablicach ogłoszeń w zasobach Spółdzielni. Jednocześnie zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia umieszcza się na ogólnodostępnej stronie internetowej Spółdzielni. Członkom Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu – garażu, nie posiadającym prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, którzy wskazali adres do doręczeń, zawiadomienia przesyła się na ten adres. Dokonanie zawiadomienia zgodnie z zasadami wskazanymi w niniejszym ustępie, uważa się za skuteczne zawiadomienie członków o obradach Walnego Zgromadzenia.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek zawiadomić Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na co najmniej 2 tygodnie przed planowanym terminem zabrania. Zawiadomienie powinno mieć formę listu poleconego lub faksu z potwierdzeniem odbioru.
5. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 45

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) 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,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu działania Rady Nadzorczej.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 46

6. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
7. Zarząd ma obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia także na pisemnie żądanie z podaniem celu i uzasadnienia jego zwołania:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni,
8. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia. 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. 3, 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. 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.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 47

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowi inaczej.
3. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. W przypadku, gdy na Walnym Zgromadzeniu brak będzie wymaganej w ust. 3 minimalnej ilości głosów ważnych, na kolejnym Walnym Zgromadzeniu uchwały mogą być podejmowane bez

- względu na liczbę obecnych.
5. Głosowania są jawne, chyba że ustawa lub regulamin stanowią inaczej.
 6. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie z uwzględnieniem postanowień statutu.
 7. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o wykreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
 8. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. 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.
 9. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
 10. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
 11. 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.
 12. Większość kwalifikowana przy podejmowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia wymagana jest w następujących wypadkach:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach,
 - e) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

§ 48

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka to termin sześciotygodniowy wskazany w § 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

RADA NADZORCZA

§ 49

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 50

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na skutek okoliczności wymienionych w ust. 3, na jego miejsce - do końca kadencji Rady – może wejść osoba wybrana na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na pierwszym Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. 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 Spółdzielni.

§ 51

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni oraz programów jej działania,
2. zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
3. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,
 - 4) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 5) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
4. opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
5. inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni,
6. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
7. podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości i przejmowania w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
8. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
9. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
10. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
11. uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

12. uchwalanie regulaminów wymienionych w statucie a nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
13. upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
14. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
15. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,

§ 52

1. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi przewodniczący i sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona trzyosobową Komisję Rewizyjną. Jest to jedyna stała komisja Rady.
3. Dla rozpatrywania spraw Rada Nadzorcza wybiera spośród członków Rady osobę-sprawozdawcę (lub więcej w zależności od rozmiaru i wagi tematu), która ma obowiązek rozpoznania, prowadzenia i przedstawienia Radzie konkretnej sprawy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza kolegialnie.
4. Prezydium Rady Nadzorczej i Komisja Rewizyjna nie mogą przejmować i wykonywać żadnych kompetencji Rady Nadzorczej.
5. Rada może powoływać inne komisje w zależności od potrzeb; uchwała w tym zakresie powinna w szczególności określać cel powołania komisji oraz jej skład osobowy.

§ 54

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu, przewodniczący a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Z tytułu udziału w posiedzeniach członkom Rady przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec 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. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa powyżej Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
5. Regulamin działania Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

ZARZĄD

§ 55

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z dwóch osób tj. prezesa Zarządu i członka Zarządu - wybranych w drodze konkursu w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą, zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu może być odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 56

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 4) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych w tym bilansu oraz przekazanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) podejmowanie uchwały w sprawie przyjęcia osoby, o której mowa w § 5 ust. 4 jako członka Spółdzielni,
- 6) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 7) zawieranie umów, dotyczących w szczególności:
 - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu,
 - b) budowy lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu – w celu ustanowienia w nich odrębnej własności lokali,
 - c) sprzedaży lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - d) najmu lokalu.
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 9) składanie sprawozdań Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 - 10) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie oraz opiniowanie sposobu ich realizacji.
 - 11) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług Spółdzielni

§ 57

1. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie a o sposobie ich realizacji powiadamia Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni w obowiązującym trybie.

§ 58

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 59

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

§ 60

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Do zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 zalicza się sprawy wymienione w § 56 pkt. 2) i 3). Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 61

Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni. Naruszenie zakazu, o którym mowa powyżej stanowi podstawę odwołania członka lub Zarządu.

§ 62

1. Spółdzielnia poddaje się przynajmniej raz na 3 lata lustracji badającej gospodarność, legalność i rzetelność całości działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady lub 1/5 członków spółdzielni.
3. Zarząd zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji Związkowi Rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 63

1. Członkowie Zarządu i Rady odpowiadają wobec spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.
2. Członkowie organów wskazanych w ust. 1 ponoszą odpowiedzialność za działania podejmowane w ramach sprawowanych przez nich funkcji także na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 64

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
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 zastały odwołane z pełnionych funkcji.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy zostali odwołani z pełnionych funkcji, nie mogą kandydować do organów Spółdzielni do końca bieżącej i następnej pełnej kadencji.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 65

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać, odpisać oraz otrzymać odpłatnie ich kopie.

§ 66

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania 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 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W ramach zasady opisanej w zdaniu pierwszym, zasady ustalania udziału w pożytkach z nieruchomości wspólnej oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorczą.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Sposób oraz zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 67

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz remontowy,
 - 7) fundusz inwestycyjny,
 - 8) inne fundusze celowe,
 - 9) fundusz na budowę wind.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 68

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Fundusz ten rozliczany jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 69

1. Pisma i wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest znacznie skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. Odwołania w sprawie opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych powinny być rozpatrywane poza kolejnością.
2. Jeśli niniejszy statut nie stanowi inaczej, o uchwale organu Spółdzielni członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do wniesienia odwołania oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
3. Od decyzji Zarządu członkowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale organu odwoławczego członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno podawać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli usprawiedliwione opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, a ponadto odwołanie zostało wniesione nie później niż na 3 miesiące przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia. Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie złożone po terminie, jeśli opóźnienie będzie usprawiedliwione ważnymi przyczynami i nie będzie nadmierne.
6. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym odpowiednio w ust. 3 lub ust. 5, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza praw członka do zaskarżenia uchwały do sądu. W przypadku toczącego się postępowania sądowego postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 70

1. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami organów samorządowych Spółdzielni.
2. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

CZŁONEK ZARZĄDU

Marek Wilczyński

PREZES ZARZĄDU

Grażyna Wilczyńska