

STATUT
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW KULTURY

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa Pracowników Kultury i dalej jest zwana „Spółdzielnią”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.

§ 3

Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 4

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - b) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 Spółdzielnia:
 - a) nabywa niezbędne tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - b) prowadzi działalność inwestycyjną
 - c) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - d) prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni o którym mowa w ust. 1, a w szczególności: działalność budowlaną i remontową, usługi inwestycyjne, działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania pożytków od pożyczek, wkładów oszczędnościowych , środków na rachunkach bankowych i innych praw majątkowych,
 - e) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współżycia,
 - f) prowadzi dla mieszkańców działalność społeczno-oświatową i kulturalną.

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

II. Członkowie

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która bądź nie ma zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie jeśli posiadają prawo do lokalu.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - b) prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
 - c) prawo odrębnej własności do domu jednorodzinnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
6. Członkostwo z mocy prawa nie wymaga składania deklaracji członkowskiej ani wnoszenia wpisowego.

§ 6

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy i jego współmałżonka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy odrębnej własności lokalu oraz ich spadkobierców i zapisobiorców.

§ 7

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania na zasadach uregulowanych w obowiązujących przepisach prawa.

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
4. prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
5. prawo żądania i otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
6. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
7. prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji,
8. prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
9. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
11. prawo do żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu w tym lokalu użytkowego i garażu,
12. prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
13. prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz prawo zaskarżania do sądu ich wysokości po wyczerpaniu drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego,
14. prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
15. prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłaty ich równowartości ze skutecznością od dnia , w którym roszczenia te stały się wymagane,
16. prawo do uzyskania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego mieszkania,
17. prawo do uzyskania za odpłatnością kopii innych dokumentów związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni , o ile wydanie nie jest sprzeczne odrębnymi przepisami prawa,
18. prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na zasadach przyjętych w ustawie.

§ 9

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych i adresowych,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego bezpieczeństwo,

6. członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania,
7. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
8. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
9. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w częściach odpowiadających wielkości udziału członka w Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytów bankowych i odsetek od nich a zaciągniętych na realizację przedsięwzięć modernizacyjnych, remontów kapitalnych i inwestycyjnych.
 - b) poniesionych a nie refundowanych przez skarb Państwa kosztów scalenia lub podziału nieruchomości,
 - c) kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących lokal, budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - d) w opłatach publicznoprawnych.
10. udostępnić lokal do wykonania przez Spółdzielnię koniecznych remontów i modernizacji na zasadach określonych w prawie spółdzielczym.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 10

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a w przypadku jej doręczenia- od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowym, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił ją wyjątkowymi okolicznościami.

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione do sądu w ciągu 6 tygodni od jej podjęcia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na zebraniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż po upływie roku od dnia jej podjęcia.

V. Udziały i wkłady.

§ 11

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie straty Spółdzielni wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

§ 12

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni.

§ 13

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.
2. W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

VI. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 14

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkowie, którzy w dniu wejścia w życie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 15

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Jeżeli pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowania przepisy o wspólności ustawowej.

§ 16

Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na wniosek jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 17

Jeżeli stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami podlegają wspólności ustawowej wkład budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.

Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

§ 18

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 19

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i koegzystencji mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20

1. 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.
3. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których założono księgi wieczyste z adnotacją o ustanowieniu hipoteki.

VII. Odrębna własność lokalu.

§ 21

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, na zasadach określonych przepisami obowiązującymi w chwili jej zawarcia. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,
3. określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenia rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) rodzaju własności gruntu na którym usytuowany jest budynek i zasad rozliczenia jego wartości,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do tej księgi.

§ 22

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków tej umowy określonych w § 22, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 24

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagana pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej terminie 3 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 25

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 26

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

§ 27

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:

- a) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem,
- b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- c) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i kosztu wpisu do księgi wieczystej.

§ 28

Spląty , o których mowa w § 27 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po wpłaceniu przez członka całości powyższych zobowiązań.

VIII. Prawo do domu jednorodzinnego.

§ 29

1. Przepisy dotyczące zawierania i realizacji umów o budowę lokali oraz ustanowienia odrębnej ich własności stosuje się odpowiednio do budowy przez Spółdzielnię domów jednorodzinnych.
2. Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu , na wniosek spadkobierców, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w walnym Zgromadzeniu.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepisy ust.2 stosuje się odpowiednio.
4. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do ich działek i współwłasnością wspólnych urządzeń wodnych , kanalizacyjnych . grzewczych i innych.
5. Przepisy wymienione w ust.1-4 stosuje się także w wypadku, gdy spółdzielnia buduje domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności w tych domach.

IX. Opłaty za używanie lokali.

§ 30

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych , nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów , o których mowa w ust. 1 zalicza się w szczególności spląty kredytów zaciąganych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem

- nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni zobowiązani również uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach lub osiedlu w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tej nieruchomości.
4. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali, nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 5. Koszty eksploatacji i utrzymania ,o których mowa w ust. 1 i 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej ,dostawy wody odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczej, domofonów oraz odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.
 6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych , o których mowa w ust. 5 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. budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną /wydzieloną /nieruchomość.
 7. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 5 i 6 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni.
 8. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ustawie,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości, a także rozlicza wpływy i wydatki funduszu remontowego.
 9. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych kosztów/ 1 m powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
 - c) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności oraz z tytułu sposobu wykorzystania lokali / lokale mieszkalne, lokale użytkowe ,garaże , miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu,
 - d) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
 10. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu Spółdzielni z członkami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany instalacji wewnętrznej instalacji wodociągowej , gazowej i ciepłej wody- bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale a w szczególności:
 - a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) napraw okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych , w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Spółdzielni obciążają Spółdzielnię.

§ 32

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Spółdzielni jeśli jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Rozliczenia z tytułu wyposażenia i wykończenia spółdzielczych własnościowych lokali , dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 33

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 /dziesiątego/ każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej.

6. Za opłaty o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie z członkiem Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkałe a także osoby faktycznie zamieszkałe w lokalu.

X. Ustanie członkostwa.

§ 34

1. Z zastrzeżeniem wyłączeń ustawowych, Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej, której członkami stają się byli członkowie Spółdzielni.

§ 35

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.

§ 36

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
 - f) uciążliwie narusza spójność i porządek w miejscu zamieszkania oraz korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 37

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

Wykreślenie może nastąpić w szczególności wówczas gdy:

1. członek nie uregulował zobowiązań wynikających z zawartych przez niego ze Spółdzielnią umów,
2. w wykonaniu orzeczenia sądowego,
3. rozwiązania lub nieważności umowy o budowę lokalu,
4. zbycia prawa do lokalu.

§ 38

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
5. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 4 „jeśli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
6. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 39

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną- ze skutkiem od dnia jej ustania.

XI. Skutki ustania członkostwa.

A. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 40

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe nie zostało zakończone, złożyć dowód jego wszczęcia. Dopuszczalne jest przedstawienie innych dowodów poświadczenia dziedziczenia dopuszczalnych przez prawo.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni w terminie jednego roku dokonać działu spadku w celu ustalenia, któremu z nich to prawo przypadło lub wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. W razie bezskutecznego upływu tego terminu określonego w ust. 2 na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym, na wniosek, wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 42

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 43

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 44

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu lub garażu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu lub garażu zamiennego.

§ 45

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu- zwrot udziału i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu /garażu / na zasadach przewidzianych w statucie.

§ 46

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:
 - a) zwwyżki lub zniżki kosztów budowy,
 - b) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,

- c) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,
 - d) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu.
2. W razie powstania sporu co do wartości składników wyceny, o których mowa w ust. 1, oszacowania równowartości dokonuje rzeczoznawca.
 3. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust.2 potrąca się nie wniesioną przez członka 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.
 4. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.1 i 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

§ 47

Postanowienia statutu stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali o innym przeznaczeniu w tym użytkowych i garaży.

§ 48

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

1. z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
2. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu- na dzień wygaśnięcia tego prawa,
3. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego lub garażowego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

§ 49

Wyплата kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka- osoby prawnej, powinna być dokonana - z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego, użytkowego lub garażu- nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 50

1. Spółdzielnia może budować lokale użytkowe, samodzielnie garaże bądź miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu i oddawać je w używanie na zasadzie umowy najmu stosując odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Oddanie w najem lokali o których mowa w ust. 1 powinno nastąpić po przeprowadzeniu konkursu ofert z uwzględnieniem przede wszystkim kryterium najkorzystniejszej ceny, wiarygodności oferenta i charakteru działalności jaką zamierza prowadzić w lokalu przyszły najemca.

§ 51

Podnajmowanie garażu innym osobom oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, stanowi podstawę do cofnięcia przydziału garażu. Z chwilą cofnięcia przydziału spółdzielcze prawo do garażu wygasa.

§ 52

W przypadku wynajmu swych garaży, Spółdzielnia stosuje preferencje w ten sposób, że w pierwszej kolejności garaże wynajmuje inwalidom wymagającym korzystania z samochodu inwalidzkiego i taki samochód posiadają, zaś w następnej kolejności osobom pracującym społecznie w organach Spółdzielni.

XII. Organy Spółdzielni.

§ 53

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nie ograniczonej liczby kandydatów.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci którzy otrzymają największą liczbę głosów.
4. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym.
5. Przy obliczaniu wymaganej liczby głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw.
6. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu i zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nią osobiście.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 54

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i dołączenia do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 55

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie wieloletnich kierunków rozwoju działalności gospodarczej , planów dotyczących przedsięwzięć inwestycyjnych oraz działalności społecznej i kulturalno-oświatowej,
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 udzielenie 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 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 do Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
14. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
16. wybór i odwołanie Zarządu.

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków,

4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbywać w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Wnioski w w/w sprawach muszą być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.

§ 57

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust. 1.

§ 58

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady oraz Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 59

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§ 60

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 61

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza.

§ 62

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 63

1. Rada Nadzorcza składa się z 5-7 członków wybranych spośród osób zaproponowanych przez Członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni trwa 3 lata.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W miarę możliwości, w skład Rady Nadzorczej wchodzi przedstawiciele poszczególnych budynków stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 64

Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

§ 65

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 66

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
1/ odwołania większości 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
2/ zrzeczenie się mandatu,
3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

4/ powstania w czasie kadencji okoliczności wyłączającej sprawowanie mandatu w Radzie Nadzorczej.

§ 67

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru- do końca kadencji Rady Nadzorczej- innego członka Rady Nadzorczej.

§ 68

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 16) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,

- 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 19) uczestniczenie w przeprowadzanej lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych, w tym w szczególności zgodności z prawem doboru lustratorów.
 - 20) Podejmowanie decyzji w sprawie wyboru podmiotu badającego roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, na zasadach określonych przepisami prawa.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 69

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności- zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie nie dłuższym jak 14 dni od dnia wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 70

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, przedstawiciele związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 71

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.

§ 72

Techniczną obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

§ 73

1. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu konkurencji, zwołanie posiedzenia Walnego Zgromadzenia następuje

w ciągu 2 miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.

C. Zarząd.

§ 74

1. Zarząd liczy od 2 (dwóch) do 3 (trzech) osób. Członków Zarządu w tym Prezesa Zarządu i jego zastępcę /zastępców/ wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie .
2. Kadencja Zarządu trwa 4 lata. Odwołanie przed upływem kadencji wymaga pisemnego uzasadnienia. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkami Zarządu mogą być wybrane również osoby spośród kandydatów, wskazanych przez osoby prawne.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi ew Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązywać stosunek pracy. Nawiązanie stosunku pracy powinno nastąpić w ciągu 30 dni /trzydziestu /dniu od dnia wyboru.

4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 75

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 4) sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) współdziałanie z organami władzy samorządowej w administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 9) sprawowanie pieczy nad dokumentami Spółdzielni na zasadach określonych przepisami prawa.
3. Zarząd składa coroczne sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 76

Zarząd wykonuje uprawnienia i obowiązki zakładu pracy wobec pracowników Spółdzielni.

§ 77

1. Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Decyzje Zarządu podejmowane są kolegialnie, w formie uchwały. W przypadku równej ilości głosów za i przeciw decyduje głos Prezesa Zarządu.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej sobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo i organizacyjnie jednostki, także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 3 wyłączone są decyzje, które wymagają kolegiальной decyzji Zarządu w następujących sprawach:
 - a) członkowsko – mieszkaniowych,
 - b) prowadzenia inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c) nabywania, zbywania i likwidacji środków trwałych,
 - d) zatwierdzania projektów uchwał i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - e) ustalania wynagrodzeń pracowników Spółdzielni .
5. Powyższe nie wyklucza uprawnień Zarządu do podejmowania kolegiálních decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 78

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu wraz z pełnomocnikiem zarządu („Pełnomocnik”).
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. Oświadczenia woli w formie pisemnej, skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub Pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 79

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni o których mowa w ustawie.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu i powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu z przyczyn określonych w ust. 1 dokonuje się w takim samym trybie i na takich samych zasadach jak powoływanie członków tych organów.

§ 79¹

1. Członek Zarządu wybierany przez Walne Zgromadzenie może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, jeśli jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub niniejszego Statutu.
2. Rada zawieszając w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie.
3. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

XIII. Gospodarka Spółdzielni.

§ 80

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o roczne plany społeczno-gospodarcze.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 81

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - d) fundusz remontowy zasobów spółdzielczych,
 - e) fundusz społeczno-oświatowy i kulturalny,
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 82

1. 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 udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne udziały z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z wkładów.
4. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

5. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

§ 83

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Decyzje w tej sprawie, w tym wyboru podmiotu badającego dokonuje Rada Nadzorcza.

XIV. Postanowienia końcowe.

§ 84

1. Zmiana statutu następuje poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów, bądź poprzez uchwalenie całości aktualnego statutu. Zmiany statutu mogą być dokonywane przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów obecnych członków Spółdzielni. Statut i jego zmiany obowiązują od daty wydania postanowienia o wpisie przez właściwy Sąd Rejonowy, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zmiany wprowadzone do statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu, chyba, że taki obowiązek wynika z przepisu ustawy.
3. Podział Spółdzielni może nastąpić na zasadach określonych w prawie spółdzielczym.

Warszawa, dnia 2018.06.16

Sekretarz

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

/ Jerzy Sieradzki /

/ Jolanta Hibner /