

STATUT

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ

„BATORY”

ul. Bruna 32, 02-594 Warszawa

Dokumenty źródłowe:

- [1] Ustawa - *Prawo spółdzielcze* z 1982r. (tekst jedn.- Dz.U. z 2003 r. Nr188) z późn. zmianami.
- [2] Ustawa o *spółdzielniach mieszkaniowych* z 2000 r. (tekst jedn.- Dz.U. z 2003 r. Nr 119) z późn. zmianami.
- [3] Ustawa o *własności lokali* z 1994 r. (tekst jedn.- Dz.U. z 2004 r. Nr 80) z późn. zmianami.
- [4] Ustawa o *minimalnym wynagrodzeniu za pracę* z 2002 r. (tekst jedn. - Dz.U. z 2002 r.Nr 200) z późn. zmianami.
- [5] Ustawa - *Kodeks cywilny* z 1964 r. (tekst jedn.- Dz.U. z 1964 r. Nr 16) z późn. zmianami.
- [6] Ustawa - *Kodeks postępowania cywilnego* z 1964 r. (tekst jedn.- Dz.U. z 1964 r. Nr 43) z późn. zmianami.
- [7] Jednolity tekst Statutu SBM „Batory” przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 2/2006 z dn. 04.11.2006 r. i zarejestrowany w Sądzie w dniu 28.02.2007 r.

Objaśnienia:

1. W zasobach administrowanych przez SBM „BATORY” mają prawo do lokali członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni. Statut dotyczy członków i organów Spółdzielni i w niektórych paragrafach – oznaczonych gwiazdką „* ” – również osób niebędących członkami Spółdzielni oraz posiadających prawo odrębnej własności niezależnie od członkostwa.
2. Określenie * „wszyscy posiadający prawo do lokali ” oznacza łącznie osoby a+b:
 - a) będące członkami Spółdzielni i posiadające spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokali lub prawo odrębnej własności lokali,
 - b) niebędące członkami Spółdzielni i posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub prawo odrębnej własności lokali

ODPIS

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	§§ 1 ÷ 3
II	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	
	Powstanie członkostwa	§§ 4 ÷ 9
	Prawa i obowiązki członków	§§ 10 ÷ 11
	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§§ 12 ÷ 13
	Ustanie członkostwa	§§ 14 ÷ 20
III	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I STANOWISK GARAŻOWYCH	
	Postanowienia ogólne	§ 21
	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§§ 22 ÷ 27
	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca w garażu wielostanowiskowym	§§ 28 ÷ 33
	Prawo odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowy	§§ 34 ÷ 39
	Budowa lokali	§§ 40 ÷ 42
	Rozliczenia finansowe z członkami Spółdzielni	§§ 43÷52
	Najem lokali	§ 53
	Używanie lokali	§§ 54÷59
IV	ORGANY SPÓŁDZIELNI	
	Postanowienia ogólne	§§ 60÷64
	Walne Zgromadzenie	§§ 65÷74
	Rada Nadzorcza	§§ 75÷81
	Zarząd	§§ 82÷88
	Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu	§§ 89÷91
	Wykreślono	§§ 92÷97
	Komitety Domowe Grup Mieszkańców	§§ 98÷100
V	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	§§ 101÷106
VI	LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI	§ 107
VII	ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI	§ 108
VII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	§ 109

Kronika Statutu SBM „Batory”

Daty zmian w Statucie

1. 03.07.1989 r..... - uchwalenie Statutu SBM „Batory”
2. 01.12.1990 r..... - uchwalenie zmian w Statucie
3. 25.05.1991 r..... - uchwalenie zmian w Statucie
4. 28.04.1997 r..... - uchwalenie jednolitego tekstu Statutu po zmianach
5. 23.10.1997 r..... - uchwalenie zmian w Statucie
6. 26.11.1998 r..... - uchwalenie zmian w Statucie
7. 08.04.2000 r..... - uchwalenie jednolitego tekstu Statutu po zmianach
8. 17.01.2004 r..... - uchwalenie jednolitego tekstu Statutu po zmianach
9. 04.11.2006 r..... - uchwalenie jednolitego tekstu Statutu po zmianach
- 10.24.11.2007 r..... - uchwalenie jednolitego tekstu Statutu po zmianach
11. 01.06.2009 r..... - uchwalenie zmian w Statucie
- 12.0 8.12.2011 r..... - uchwalenie zmian w Statucie
13. 30.05.2019 r..... - uchwalenie zmian w Statucie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Batory”, zwana dalej Spółdzielnią, jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie aktualnych przepisów: Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o własności lokali, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 2

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Wszystkie organy Spółdzielni są obowiązane chronić majątek Spółdzielni oraz interesy i prawa jej członków zagwarantowane w Statucie oraz w przepisach prawa.
3. Wszyscy członkowie Spółdzielni powinni pomagać organom Spółdzielni w pełnieniu ich statutowych obowiązków.
4. Do wzajemnych zobowiązań między Spółdzielnią a właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, a których lokale usytuowane są w obrębie majątku lub są powiązane z mieniem Spółdzielni, stosuje się wprost zapisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. jako powszechnie obowiązujące.
5. W zakresie praw i obowiązków lokatorów będących najemcami i użytkownikami lokali usytuowanych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz osób wynajmujących lub umożliwiających użytkowanie lokali tak usytuowanych mają zastosowania przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
 - 2) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej dla członków Spółdzielni i ich rodzin;
3. Przedmiotem działania Spółdzielni może być również:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Powstanie członkostwa

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

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 5) będąca założycielem spółdzielni.

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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, w przypadkach przewidzianych w § 31, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w tym przepisie, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 31, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) nabycia roszczenia lub zawarcia umowy nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 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

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku o przyjęcie w poczet członków. O treści uchwały zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona pisemnie najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcie w poczet członków powinna zawierać uzasadnienie.
2. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba może wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia, które powinno zawierać pouczenie o prawie wniesienia odwołania.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 8

(skreślony)

§ 9

(skreślony)

B. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni,
 - 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w zebraniu właściwej Grupy Mieszkańców oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Zebrania Grupy Mieszkańców i Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia i Zebrania Grupy Mieszkańców,
 - 5) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie. Członek ma prawo wglądu do w/w dokumentów w pomieszczeniach biura Zarządu,
 - 6) prawo do otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
 - 7) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 10) prawo żądania przeprowadzenia lustracji Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie [1],
 - 11) prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszelkich urządzeń i usług oraz wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 12) prawo do: lokalu mieszkalnego, garażu, miejsca w garażu wielostanowiskowym, wynajęcia miejsca parkingowego na warunkach określonych w Statucie,
 - 13) prawo przeniesienia: spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 15) prawo zgłaszania projektów uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 16) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia
- 17) Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się przepisy o zakładaniu spółdzielni
- 18) inne prawa określone w Statucie.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni *oraz wszyscy posiadający prawo do lokali i najemcy są obowiązani:
 - 1) przestrzegać postanowień: Statutu; przepisów ustaw - Prawo spółdzielcze, *O spółdzielniach mieszkaniowych, *O własności lokali; uchwał i regulaminów organów Spółdzielni; a także *zasad współżycia społecznego,
 - 2) uiszczać terminowo opłaty związane z: uczestnictwem w kosztach budowy, *eksploatacji i *utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, a także inne opłaty przewidziane w statucie lub *ustanowione uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych objętych rejestrem członków,
 - 4) *dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, *o poszanowanie jej mienia i *o jego zabezpieczenie,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 6) *zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 7) *w razie awarii udostępniać zajmowany lokal i pomieszczenia przynależne do lokalu na czas usuwania awarii. *Jeżeli występuje odmowa udostępnienia lokalu lub nie ma mieszkańców, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie konieczności z pomocą Straży Pożarnej. *Również udostępniać w/w pomieszczenia dla przeprowadzenia niezbędnej i zapowiedzianej naprawy lub konserwacji urządzeń technicznych,
 - 8) *przyjmować korespondencję od organów statutowych Spółdzielni,
 - 9) *udostępniać lokal do przeprowadzenia kontroli sanitarnej lub przeciwwybuchowej w przypadku zgłaszania uwag przez sąsiadów. Komisję stanowią przedstawiciele Komitetu Domowego, Zarządu, i w razie konieczności funkcjonariusz Policji,
 - 10) *uzyskać pisemną zgodę Zarządu na dokonanie modernizacji lub przebudowy w lokalu, a także urządzeń zabezpieczających.
****(gwiazdka) - oznacza, że powinność dotyczy wszystkich posiadających prawa do lokali i najemców.***

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Sprawy między członkami a Spółdzielnią są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanych członków.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane - w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie bezpośrednio za pokwitowaniem albo listem poleconym.
4. W razie odmownego załatwienia sprawy, Zarząd jest obowiązany przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwudziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka, o którym mowa w ust.4, w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30-ci dni przed jego zwołaniem.
7. O uchwale organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy zawiadomić odwołującego się w terminie czternastu dni od daty podjęcia uchwały bezpośrednio za pokwitowaniem albo listem poleconym.
8. O uchwałach organów Spółdzielni, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie odpisów tych uchwał w biurze Spółdzielni, w klatkach schodowych domów i w innych miejscach zwyczajowo przyjętych do tego celu.
9. Członków Rady Nadzorczej i przewodniczących Komitetów Domowych zawiadamia się indywidualnie w formie pisemnej. Termin 30-tu dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym biegnie od dnia zawiadomienia.

§ 13

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W każdym stadium postępowania wewnątrzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw w drodze sądowej (postępowanie fakultatywne).

D. Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie 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;
 - 8) gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali;
 - 9) z chwilą śmierci członka spółdzielni,
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15

1. Osoba posiadająca prawo odrębnej własności może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu i okresu wypowiedzenia.

2. Wypowiedzenie powinno być dokonane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
4. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po terminie wypowiedzenia.
5. Za datę wystąpienia osoby wskazanej w ust.1 ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16
(skreślony)

§ 17
(skreślony)

§ 18
(skreślony)

§ 19
(skreślony)

§ 20

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I STANOWISK GARAŻOWYCH

A. Postanowienia ogólne

§ 21

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom oraz innym osobom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, na warunkach wynikających z posiadanego prawa do tych lokali.
2. Członkowi Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zawartej umowy, może przysługiwać:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - c) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - d) prawo najmu lokalu.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby fizycznej albo wspólnie do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą:
 - 1) wybudowania lokalu w oparciu o umowę o budowę lokalu mieszkalnego i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.

§ 24

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 z tytułu korzystania z lokalu.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku przysługuje jego osobom bliskim.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do 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 lokalowe.

§ 26

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Termin do opróżnienia lokalu wynosi 3 miesiące od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2, ogłasza w terminie trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej, w tym na stronie internetowej Spółdzielni, oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska w wyniku przetargu od osoby obejmującej lokal. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

§ 27

1. Zamiany lokali objętych spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych, z których co najmniej jedno jest spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, dokonuje Zarząd w formie umów z zainteresowanymi członkami, zawieranych na ich wnioski.
2. Przy rozliczeniach z członkami, w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o rozliczeniach finansowych z członkami Spółdzielni.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca w garażu wielostanowiskowym

§ 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu lub części miejsca postojowego w garażu jest nieważne. Umowa zbycia własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 29 (skreślony)

§ 30 (skreślony)

§ 31

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. Pełnomocnik lub przedstawiciel uprawniony jest do dokonywania wszystkich czynności, do jakich prawo przysługiwało spadkodawcy. Nie obejmuje to jednak prawa do pełnienia funkcji z wyboru, o ile pełnomocnik lub przedstawiciel nie zostanie osobiście wybrany do ich wykonywania.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

§ 32

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Termin do opróżnienia lokalu, określonego w ust.1, wynosi trzy miesiące od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, nie wyższą od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z § 26 ust. 3 Statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego oraz kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu, obciążenie hipoteką, zobowiązań w stosunku do spółdzielni. Obowiązek ten powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Postanowienia ust. 1, 2, 3 i 4 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca w garażu wielostanowiskowym.

§ 33

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
2. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to - jeżeli jest obciążone hipoteką - nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 2, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

D. Prawo odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 34

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub miejsca w garażu wielostanowiskowym może nastąpić na rzecz osoby, która ubiega się o ustanowienie tego prawa, małżonków albo osób wskazanych przez tę osobę, i które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Gdy prawo odrębnej własności lokalu należy do więcej niż jednej osoby, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich lub małżonkowie.
2. Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości wspólnej.
3. Prawo odrębnej własności jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 35

1. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu następuje w wyniku zawarcia umowy:
 - 1) o ustanowienie odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu,
 - 2) o przeniesienie własności lokalu na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) o przeniesienie własności lokalu na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu.
2. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu albo pracowni, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o ustanowienie odrębnej własności wielostanowiskowego garażu i przeniesienia na członków udziału we współwłasności tego

garażu, zawierane są po spełnieniu przez uprawnionych wymogów określonych przepisami ustawy [2].

4. Koszty zawarcia umów wymienionych w ust.1, koszty prac rzeczoznawcy majątkowego oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej, ponoszą członkowie, na rzecz których prawa są przenoszone lub ustanawiane.

§ 36

1. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umowę przeniesienia własności lokalu, na jego pisemne żądanie i po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części (określonych w umowie) zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat bieżących,
 - 4) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, w przypadku skorzystania przez Spółdzielnię z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
2. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni.

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części określonych w umowie zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat bieżących.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Koszty przeniesienia, o których mowa w ust.1, ustala się analogicznie jak § 36 ust.2.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka albo tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, oraz z zachowaniem przepisów ust. 1.

§ 38

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności, w tym także licytanta, spadkobiercy i zapisobiercy.

§ 39

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu. Właściciele lokali dotyczą przepisy § 56 i § 57.

E. Budowa lokali

§ 40

1. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o przystąpieniu do procesu inwestycyjnego jest Walne Zgromadzenie, które określa ogólne kryteria organizacyjne i finansowe planowanej inwestycji, podejmując uchwałę w tej sprawie.
2. Podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone opinią w tej sprawie wyrażoną przez Zebranie Grupy Mieszkańców, na terenie której ma być realizowana inwestycja. Uważa się, że warunek konsultacji został spełniony również wtedy, gdy Zebranie Grupy Mieszkańców, mimo dwukrotnego prawidłowego zwołania, nie wyraziło swojej opinii w tej sprawie.
3. Jeżeli przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych nie będzie zawartych umów o budowę lokali pokrywających w sumie co najmniej 50% planowanych kosztów budowy, o kontynuacji procesu inwestycyjnego decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 41

1. Z członkiem Spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni ubiegającymi się o spółdzielcze prawo do lokalu lub o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w nowo wznoszonych budynkach, Spółdzielnia zawiera umowę o ich budowę. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony po wybudowaniu budynku do zawarcia odpowiednio umowy: o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, lub o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Umowa powinna zawierać:
 - 1) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) zobowiązanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie odpowiednio wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 5) określenie terminów wpłat wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 6) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - 7) określenie zasad i terminów rozliczeń w przypadku wypowiedzenia umowy,
 - 8) określenie terminu ustanowienia na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem odrębnej własności lokalu, jeśli taki przypadek zachodzi, oraz zasady ponoszenia kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi.
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu przez członka lub osoby niebędącej członkiem ubiegającego się o ustanowienie odrębnej jego własności, powstaje roszczenie o ustanowienie tej własności, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

§ 42

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 41 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali, wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

F. Rozliczenia finansowe

§ 43

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego.
2. Wkład mieszkaniowy dla lokali budowanych ustala się w wysokości równej kosztom zadania inwestycyjnego, przypadającym na dany lokal, pomniejszonym o uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych.
3. Zwaloryzowaną wartość wkładu mieszkaniowego dla lokali istniejących ustala się w wysokości 70% rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 44

1. Wkład budowlany dla lokali budowanych ustala się w wysokości pełnych kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na dany lokal.

§ 45

1. Wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla lokali nowobudowanych określa Zarząd i zatwierdza Rada Nadzorcza, po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o rozpoczęciu inwestycji obejmującej budowę lokali przeznaczonych odpowiednio dla ustanowienia na nich spółdzielczych praw lokatorskich, lub przeniesienia praw odrębnej własności.
2. Szczegółowe warunki ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy budynków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 46

(skreślony)

§ 47

1. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem jest obowiązany dokonywać zaliczkowych wpłat na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w rozmiarze i terminach określonych w umowie zawartej ze Spółdzielnią.
2. Koszty budowy lokali oraz wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale z nowych inwestycji ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie - przed zawarciem umów o których mowa w § 41, na podstawie planowanych kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

§ 48

(skreślony)

§ 49

1. Rozliczenie z tytułu zwrotu wkładów lub innych wpłat wniesionych do Spółdzielni w związku z zawartymi umowami, w tym rozliczenia z byłym członkiem, spadkobiercami lub następcami prawnymi członka, powinno być dokonane na dzień ustania członkostwa. Wypłata należnych

kwot powinna nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty wystąpienia z udokumentowanymi żądaniami.

§ 50

1. Osoba zwalnająca lokal jest obowiązana zwrócić Spółdzielni lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia, a także koszty zużycia urządzeń stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
2. W wypadku zwolnienia lokalu, Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dokonywania rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonanych przez użytkownika.

§ 51

Szczegółowe warunki ogłaszania przetargów na zbycie prawnie wolnych lokali, wynajmowania lokali: mieszkalnych, użytkowych, garaży, stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych i miejsc parkingowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

(skreślony)

G. Najem lokali

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom lub innym osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali stosuje się przepisy ustawy dotyczącej najmu lokali mieszkalnych oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Posiadający prawo do lokalu mogą wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie całość lub część użytkowanego przez siebie lokalu, pod warunkiem, że będzie on nadal używany zgodnie z przeznaczeniem i w sposób nie powodujący uciążliwości dla współmieszkańców. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, posiadający prawo do lokalu jest zobowiązany powiadomić o tym Zarząd Spółdzielni na piśmie.
3. Umowy zawarte przez posiadającego prawo do lokalu w sprawie najmu lub korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Każdy posiadający prawo do lokalu, który wynajął lub oddał w bezpłatne używanie całość lub część swojego lokalu mieszkalnego i w nim nie zamieszkuje, jest zobowiązany do zawiadomienia o tym Zarząd Spółdzielni, podania swoich numerów telefonów i adresu swojego aktualnego zamieszkania oraz sposobu szybkiego kontaktowania.

H. Używanie lokali

§ 54

1. Lokal mieszkalny lub użytkowy może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W lokalu mieszkalnym może być prowadzona również działalność gospodarcza, jeżeli nie będzie ona uciążliwa dla mieszkańców innych lokali, nie naruszy substancji budynku i nie będzie szkodzić środowisku.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni po uzyskaniu pozytywnej opinii Komitetu Domowego i nie może powodować istotnego ograniczenia funkcji mieszkalnych.
4. Uzyskanie zgody, o której mowa w ust. 3, może być związane z ustaleniem dodatkowych opłat za wzmożone użytkowanie urządzeń wspólnych (np.: winda, zsyp, klatka schodowa).

§ 55

1. Umowy o spółdzielcze prawo do lokalu, przeniesienie własności lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowią, że za szkody wyrządzone wobec Spółdzielni w lokalu lub w innym mieniu spółdzielczym, przez najemcę lub innego użytkownika tego lokalu, odpowiada posiadający prawo do lokalu solidarnie ze sprawcą szkody.

1. Wszyscy posiadający prawo do lokali (członkowie i niebędący członkami Spółdzielni) wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją, z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni. Opłaty te obejmują w szczególności:
 - 1) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 2) podatki,
 - 3) ubezpieczenia,
 - 4) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 5) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 6) koszty wywozu nieczystości,
 - 7) koszty energii elektrycznej dla celów eksploatacji nieruchomości,
 - 8) koszty zarządu ogólnego w części przypadającej na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- 9) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Opłaty, o których mowa w ust.1 są ustalane przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni albo oddzielnie dla każdego budynku lub nieruchomości.
3. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek lub je umorzyć.
4. Posiadający prawo do lokalu jest obowiązany uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1, od dnia postawienia lokalu do jego dyspozycji. Obowiązek ten ustaje z dniem przejęcia przez Spółdzielnię zwolnionego lokalu.
5. Za opłaty wymienione w ust.1, odpowiadają solidarnie z posiadającymi prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Posiadający prawo do lokalu nie może samowolnie potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z należnych opłat wymienionych w ust. 1.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby posiadające prawo do lokalu na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności wody oraz odbioru ścieków, centralnego ogrzewania, podgrzania wody, wywozu nieczystości Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby posiadające prawo do lokalu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
8. Posiadający prawo do lokalu mogą zakwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
9. Na żądanie posiadającego prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
10. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat określonych w ust. 1 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 57

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do ich utrzymywania w należyтым stanie technicznym przez dokonywanie napraw i prac konserwacyjnych.
2. Posiadających prawo do lokali obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ściennych ceramicznych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi, w tym ich malowanie,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) kuchni, grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, misek klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- 5) osprzętu i zabezpieczeń energii elektrycznej,
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, poprzez naprawę uszkodzeń tynków, malowanie lub tapetowanie ścian, oraz malowanie urządzeń grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Posiadający prawo do lokalu jest obowiązany do naprawienia szkód w lokalu i pomieszczeniach wspólnych, powstałych z jego winy.
 4. Posiadający prawo do lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania rutynowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu.
 5. Użytkownicy lokali są obowiązani do przestrzegania porządku domowego oraz uchwał i zarządzeń organów spółdzielni, w tym dbać o estetykę i porządek w częściach wspólnych nieruchomości, nie czynić uciążliwości w korzystaniu z innych lokali lub nieruchomości wspólnych.
 6. Wobec wszystkich posiadających prawo do lokali i wobec najemców, którzy długotrwale zalegają z zapłatą opłat, o których mowa w § 56, rażąco i uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez niewłaściwe zachowania czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis ustawy [3] stosuje się odpowiednio. Zarząd, na wniosek Rady, występuje odpowiednio do sądu o licytację lokalu lub o opróżnienie lokalu.

§ 58

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Stosuje się wtedy postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 59

Warunki rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, używania lokali, uiszczania opłat za używanie lokali i korzystania z innych usług i urządzeń oraz szczegółowe obowiązki Spółdzielni i posiadających prawo do lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 60

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej Radą,
- 3) Zarząd,
- 4) Komitety Domowe Grup Mieszkańców.

§ 61

1. Członkami organów, o których mowa w § 60 ust. 1, pkt. 1, 2 i 4, mogą być wyłącznie osoby fizyczne będące członkami Spółdzielni. Osoby wskazane przez osoby prawne – będące członkami Spółdzielni – mogą wyłącznie uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
2. Członkami organów, o których mowa w § 60 ust. 1, pkt. 1, 2 i 4 nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione.

3. Osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione są reprezentowane w organach, o których mowa w § 60 ust.1 pkt. 1 i 4, przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 62

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 60 ust.1 pkt 2, 3 i 4 są dokonywane w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskają kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 63

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów, z uwzględnieniem § 66 ust. 1, i w zakresie spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dalsze postanowienia stanowią inaczej. Zapis ten nie dotyczy zebrań Komitetów Domowych Grup Mieszkańców.
2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały bezwzględną większością głosów chyba że większości kwalifikowanej wymaga ustawa [1] lub Statut.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) zmiana Statutu..... - 2/3 głosów „za”,
 - 2) łączenie się Spółdzielni.....- 2/3 głosów „za” w obecności co najmniej 1/10 członków,
 - 3) likwidacja Spółdzielni..... -3/4 głosów „za” w obecności co najmniej ¼ członków na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
 - 4) odwołanie członka Rady..... 2/3 głosów „za”,
 - 5) zbycia, zakupu lub obciążenia nieruchomości..... 2/3 głosów „za” w obecności co najmniej 1/10 członków.
4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, a w przypadkach szczególnych w głosowaniu tajnym lub imiennym.
5. Głosowania tajnego wymagają uchwały:
 - 1) dotyczące indywidualnych spraw członków spółdzielni, w ich obecności,
 - 2) dotyczące udzielania absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
 - 3) dotyczące odwołania członków Zarządu Spółdzielni w przypadku nie uzyskania absolutorium,
 - 4) dotyczące odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 5) dotyczące różnych spraw, gdy z takim żądaniem występuje ¼ obecnych na zebraniu członków tego organu.
6. Głosowanie imienne przeprowadza się wówczas, gdy z takim żądaniem występuje 1/4 obecnych na zebraniu członków tego organu
7. Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni i wszystkie jej organy o treści uchwał podjętych przez: Walne Zgromadzenie, Radę, Zarząd, wywołujących skutki prawne dla ogółu członków lub ich grup. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie odpisów uchwał w klatkach schodowych domów i w innych miejscach zwyczajowo przyjętych do tego celu, w ciągu siedmiu dni od daty podjęcia uchwały. Członkowie Rady oraz przewodniczący Komitetów Domowych są zawiadamiani o treści uchwał indywidualnie w formie pisemnej.

§ 64

1. Kadencja Rady Nadzorczej i Komitetu Domowego Grupy Mieszkańców trwa 3 lata.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę na daną kadencję, i kończy się w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady na kolejną kadencję.

3. Kadencja członka Komitetu Domowego Grupy Mieszkańców trwa od Zebrania Grupy Mieszkańców, na którym wybrano tego członka, do wyborczego Zebrania Grupy Mieszkańców na następną kadencję.
4. Członkostwo w organach Spółdzielni w czasie trwania kadencji ustaje w następujących przypadkach:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w wypadku pełnomocnika osoby prawnej.
5. W razie wygaśnięcia członkostwa w organie Spółdzielni przed upływem kadencji, uzupełnia się skład organu zgodnie z postanowieniem niniejszego Statutu

B. Walne Zgromadzenie

§ 65

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć 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.
3. Każdy Członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
4. W posiedzeniach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym: członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą i Zarząd.
5. Członek, którego sprawa jest rozpatrywana przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, łączenia się Spółdzielni, zbycia, zakupu i obciążenia nieruchomości stosuje się zasady określone w § 63 ust. 3 Statutu.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i minimum 10 członków. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczane na stronie internetowej spółdzielni.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 67

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał dotyczących nowych inwestycji,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członków Zarządu, jeśli nie udzielono im absolutorium,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawach:
 - a) ustalanie liczby członków Rady stosownie do postanowień § 76 ust. 1,

- b) wybór członków Rady spośród kandydatów rekomendowanych przez Zebrania Grup Mieszkańców oraz zgłaszanych przez grupy co najmniej 10 członków Spółdzielni,
- c) odwoływanie członków Rady,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat,
- 7) ustalanie dodatkowych opłat związanych z zakresem potrzeb remontowych obejmujących wszystkie budynki mieszkalne Spółdzielni, a ustalanie dodatkowych opłat remontowych dla określonej nieruchomości leży w kompetencjach Rady Nadzorczej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach: zbycia nieruchomości, obciążenia i zakupu nieruchomości, przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie: połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady,
- 13) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie wydzielenia jednostek organizacyjnych Spółdzielni na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym i ustalanie zasad tego rozrachunku,
- 17) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 18) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustaw [1,2] lub Statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawach przedstawianych przez Radę i Zarząd do rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej 1 raz w roku, w terminie do 30 czerwca. Walne Zgromadzenie może być zwoływane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania z kompletem materiałów, które Zgromadzenie ma rozpatrywać. Brak materiałów czyni żądanie bezskutecznym.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd w uzgodnieniu z Radą, po zasięgnięciu opinii Komitetów Domowych Grup Mieszkańców. Uprawnieni wg ust. 2 mają również prawo do żądania zamieszczenia w porządku obrad Zgromadzenia określonych spraw, pod warunkiem zgłoszenia ich przed 15 – tym dniem od daty obrad Zgromadzenia.

§ 69

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia: wszystkich członków Spółdzielni, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem obrad 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. Zawiadomienia dostarczają bezpośrednio członkom pracownicy Spółdzielni do skrzynek oddawczych.

2. Materiały, o których mowa w ust. 1 otrzymują Komitety Domowe Grup Mieszkańców w 4 egzemplarzach każdy na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w § 69. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu Spółdzielni w związku z nie udzieleniem mu absolutionum.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to praw członków.

§ 71

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu ani ich pełnomocnicy, a także członkowie Rady nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Prezydium Zgromadzenia przewodniczy obradom i nadzoruje jego przebieg.
4. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona komisje:
 - 1) Skrutacyjną (pięcioosobową) której zadaniem jest:
 - sprawdzenie, czy lista obecności członków jest kompletna,
 - dokonywanie czynności związanych z obsługą głosowań,
 - obliczanie wyników głosowań
 - przekazywanie prezydium z wykonywanych czynności.
 - 2) Uchwał i Wniosków (trzyosobową), której zadaniem jest opracowanie zgłoszonych wniosków w czasie obrad Zgromadzenia i przygotowanie uchwały w tej sprawie oraz innych uchwał.
 - 3) Komisje spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza.
 - 4) Komisje ze swej pracy sporządzają protokół, który po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza przekazują prezydium Zgromadzenia.
5. Po wyborach władz Zgromadzenia przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad.
6. Po przyjęciu porządku obrad uchwała się czas wystąpienia.
7. Po przedstawieniu przez referenta sprawy lub wniosku w danym punkcie obowiązującego porządku obrad, przewodniczący Zgromadzenia w razie potrzeby może zarządzić dyskusję nad złożonym wnioskiem, udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się do dyskusji.
8. Przewodniczący Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji lub przekracza ustalony czas.
9. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. Po zakończeniu dyskusji, jeżeli sprawa lub wniosek wymagają podjęcia przez Zgromadzenie uchwały, przewodniczący zarządza głosowanie, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
11. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
12. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania.
13. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym z uwzględnieniem postanowień § 63 Statutu.
14. Wyborów do Rady Nadzorczej dokonuje się zgodnie z postanowieniami § 67 spośród kandydatów zgłoszonych przez Zebrania Grup Mieszkańców oraz przez grupy członków Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia kandydatów powinny być dokonane na piśmie wraz w krótkim uzasadnieniu i wyrażeniem zgody kandydata.
15. Każdy Komitet Domowy Grupa Mieszkańców może zgłosić do trzech kandydatów.
16. Zarząd sporządza listę wyborczą, wpisując kandydatów w kolejności alfabetycznej.
17. Członkowie głosują poprzez skreślenie na liście wyborczej nazwisk kandydatów, na których nie głosują, pozostawiając na liście liczbę kandydatów w ilości nie większej od liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej.
18. Karta wyborcza, na której pozostawiono bez skreśleń więcej nazwisk niż ustalonych miejsc na członków Rady Nadzorczej jest nieważna.

19. Akt głosowania odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
20. Za kandydatów wybranych uważa się, tych którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
21. Po wyczerpaniu porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.

§ 72

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w ciągu 30 dni protokół, który powinien zawierać:
 - 1) w oparciu o załączone do niego dokumenty - stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał,
 - 2) pełny tekst podjętych uchwał wraz z danymi dotyczącymi wyników głosowania nad każdą z nich,
 - 3) streszczenie dyskusji.
2. Protokół podpisuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Zarząd przechowuje protokoły przez co najmniej dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 73

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niegodności z prawem, z postanowieniami Statutu lub jako godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia tego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na 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 dwunastu miesięcy od dnia odbycia Zgromadzenia.
4. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3, biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. W sprawie z powództwa członka Spółdzielni o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnia jest reprezentowana przez Zarząd, który informuje Radę o biegu sprawy. Jednakże gdy uchwała tego Zgromadzenia została zaskarżona przez Zarząd, Spółdzielnia jest reprezentowana przez Radę.
7. Prawomocne orzeczenia sądów uchylające uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.

§ 74

Skreślony.

C. Rada Nadzorcza

§ 75

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Kadencja Rady trwa nie dłużej niż 3 lata.
3. Członkiem Rady można być nie dłużej niż przez udział w dwóch kolejnych kadencjach. Ponownie można być wybranym po upływie jednej kadencji.

§ 76

1. Rada składa się z 7 do 11 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady są wybierani spośród członków Spółdzielni (patrz § 71 ust.14-20). W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Jeżeli Rada wyznaczy z konieczności jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tej osoby w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia tej funkcji.
4. W przypadku zmniejszenia się składu Rady w stosunku do liczby osób wybranych, ale nie mniej niż do 7 członków, Rada Nadzorcza pełni nadal swoje funkcje w zmniejszonym składzie, z uwzględnieniem zapisów o kadencji, i może wystąpić do Walnego Zgromadzenia o dokonanie wyborów uzupełniających.
5. Jeżeli skład Rady zmaleje poniżej 7 członków, to Rada pełni nadal swoje funkcje do czasu wyboru nowej Rady, z uwzględnieniem zapisów kadencji, a Zarząd zwołuje w ciągu dwóch miesięcy Walne Zgromadzenie w celu wyboru nowej Rady.
6. Członkostwo w Radzie w czasie trwania kadencji ustaje w następujących przypadkach:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
7. W rozwiązywaniu problemów specjalistycznych, Rada może korzystać z porad ekspertów, finansowanych z funduszy własnych Spółdzielni.

§ 77

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych oraz programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych Zarządu i podejmowanie stosownych uchwał oceniających sprawozdania oraz wybór biegłego rewidenta,
 - 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 członków i organów Spółdzielni,
 - 3) opiniowanie projektów uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym podziału na Grupy Mieszkańców,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności: wyniki kontroli i ocenę funkcjonowania Zarządu, stan porządku i bezpieczeństwa w osiedlu oraz ogólną ocenę kondycji Spółdzielni,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub Rady i również osobami im bliskimi lub czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie,
 - 10) powoływanie, zawieszanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
 - 11) wyrażanie zgody na udzielanie pełnomocnictw przez Zarząd Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność tego organu,
 - 13) rozpatrywanie wniosków w sprawach przedstawianych przez członków Spółdzielni i jej organy,
 - 14) zawieszanie wykonania uchwał Zarządu i decyzji Komitetów Domowych Grup Mieszkańców sprzecznych z przepisami prawa, postanowieniami Statutu lub uchwałami Walnego Zgromadzenia albo Rady,

- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i Zebrań Grup Mieszkańców w wypadkach określonych w Statucie,
 - 16) (skreślony)
 - 17) podejmowanie inicjatyw w sprawach nowych inwestycji oraz remontów,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zasad gospodarki finansowej jednostek wyodrębnionych pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
 - 19) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli powództwo wniósł Zarząd Spółdzielni,
 - 20) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni i jego pełnomocników,
 - 21) podejmowanie uchwał o powierzeniu biegłym rzeczoznawcom przeprowadzenia niezbędnych ekspertyz, opinii, analiz, itp. opracowań,
 - 22) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustaw [1,2] lub Statutu do zakresu działania Rady.
 - 23) podejmowanie uchwał o delegowaniu członków Rady Nadzorczej do wykonywania określonych czynności.
 - 24) wyrażanie zgody na wynajmowanie, wydzierżawienie branie w najem lub dzierżawę nieruchomości, w których wartość czynszu rocznego wynosi co najmniej 60000 zł netto.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada ma prawo żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu oraz przedstawia informacje Grupom Mieszkańców na ich zebraniach.

§ 78`

1. Rada wybiera ze swego składu bezwzględną większością głosów, w głosowaniu tajnym w obecności co najmniej 3/4 jej składu: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza oraz przewodniczących komisji stałych i czasowych.
2. Stałymi komisjami Rady są: komisja rewizyjna, komisja członkowsko-lokalowa i komisja techniczna. Rada może też powołać ze swojego składu komisje czasowe (w tym regulaminową). W uzasadnionych przypadkach Rada powołuje komisje tematyczne, a w szczególności komisję statutową, w skład których wchodzi członkowie spółdzielni.
3. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący wszystkich komisji Rady.
4. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.

§ 79

1. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
2. Posiedzenia Rady zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności, jego zastępca.
3. Posiedzenia Rady odbywają się według ustalonego kalendarza i ponadto w miarę potrzeby.
4. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 80

1. W posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz komisji może uczestniczyć z głosem doradczym Prezes Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

§ 81

1. Wewnętrzna strukturę Rady, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Rada uchwała regulaminy komisji stałych i czasowych.

D. Zarząd

§ 82

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 83

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech członków w tym: Prezesa i członka Zarządu ds. technicznych. Pracą Zarządu kieruje Prezes Spółdzielni.
2. Członek Zarządu nie może być członkiem Rady.
3. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
4. Prezesa i pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada bezwzględną większością głosów, w głosowaniu tajnym. Kandydaci na Prezesa i pozostałych członków Zarządu powinni wykazać się odpowiednim do funkcji wykształceniem i doświadczeniem oraz znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Rada Nadzorcza ogłasza konkurs na wybór Prezesa i pozostałych członków Zarządu.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium. W tym przypadku stosuje się postanowienia § 70 ust. 1.
7. Rada może, w razie konieczności, wyznaczyć swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie.

§ 84

1. Rada nawiązuje i rozwiązuje z członkiem Zarządu stosunek pracy na podstawie przepisów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 85

1. Do kompetencji Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych i faktycznych, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach [1,2,3] lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) ~~(skreślony)~~
 - 2) podejmowanie czynności w sprawach ustanawiania prawa do lokali mieszkalnych i garaży; w odniesieniu do lokali pozostających w dyspozycji Spółdzielni wymagana jest zgoda Rady,
 - 3) dokonywanie czynności z zakresu prawa pracy,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 5) prowadzenie administracji i gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do oceny Radzie oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) sporządzanie projektu oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oraz projektu pokrycia strat bilansowych,
 - 9) przygotowanie projektów regulaminów przewidzianych w Statucie,
 - 10) zwoływanie Zebrań Grup Mieszkańców i Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zawieranie umów w imieniu Spółdzielni i podejmowanie innych zobowiązań,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Rady, stosownie do postanowienia § 67 ust.1 pkt. 10,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady,
 - 14) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady przygotowuje projekty uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Komitety Domowe Grup Mieszkańców i zawiadamia o sposobie załatwienia lub wykorzystania takich opinii i wniosków Radę oraz właściwe Komitety Domowe Grup Mieszkańców.
4. Zarząd składa kwartalne sprawozdania ze swej działalności Radzie i Komitetom Grup Mieszkańców, a roczne - Walnemu Zgromadzeniu i Radzie oraz przedstawia informacje Zebraniom Grup Mieszkańców.
5. Obowiązkiem Zarządu jest udostępnianie wszelkich dokumentów i informacji na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 86

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik wyznaczony przez Zarząd.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób: pod nazwą Spółdzielni i stemplem imiennym - osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo członkom Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 87

1. Zarząd może za zgodą Rady w formie uchwały udzielić jednemu z członków Spółdzielni lub innej osobie fizycznej pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni (nieruchomości lub budynku), a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Nie wymaga zgody Rady pełnomocnictwo udzielone przez Prezesa adwokatowi lub radcy prawnemu reprezentującemu Spółdzielnię w określonej sprawie.

§ 88

1. Rada uchwała regulamin Zarządu określający szczegółowo sposób działania członków Zarządu, kompetencje jego poszczególnych członków, a także pełnomocników Spółdzielni - w tym osób kierujących bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

E. Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu

§ 89

1. Członkowie Rady, członkowie Zarządu i pełnomocnicy nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach dotyczących ich osobiście lub osób im bliskich (małżonka, krewnych lub powinowatych w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz osoby, z którą członek Rady, członek Zarządu lub pełnomocnik pozostaje w faktycznym pożyciu małżeńskim).
2. Członkowie Rady, członkowie Zarządu i pełnomocnicy 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub członka Zarządu albo odwołania pełnomocnictwa oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, określonego w ust. 2, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Rada informuje o tym fakcie Walne Zgromadzenie, które na najbliższym zebraniu rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji, określonego w ust. 2, Rada podejmuje uchwałę o odwołaniu tego członka Zarządu.

§ 90

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni lub innymi pełnomocnikami oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni albo z innymi pełnomocnikami w stosunku bliskości (w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej albo w faktycznym pożyciu małżeńskim).

§ 91

1. Członek Rady albo Zarządu, pełnomocnik oraz likwidator winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 92

(skreślony)

§ 93

(skreślony)

§ 94

(skreślony)

§ 95

(skreślony)

§ 96

(skreślony)

§ 97

(skreślony)

G. Komitety Domowe Grup Mieszkańców

§ 98

1. Komitet Domowy Grupy Mieszkańców jest organem samorządowym członków stanowiących Grupę Mieszkańców.
2. Komitet Domowy Grupy Mieszkańców składa się z 3 do 7 członków wybranych przez zebranie właściwej Grupy, spośród jej członków.
3. Na miejsce członka Komitetu który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji według kolejności otrzymanych głosów, wybrany przez Zebranie Grupy Mieszkańców członek rezerwy albo wybrany przez najbliższe Zebranie właściwej Grupy Mieszkańców nowy członek Komitetu.
4. Podziału członków Spółdzielni na Grupy Mieszkańców dokonuje Rada według kryterium terytorialnego: zamieszkiwania w jednym budynku lub kilku budynkach sąsiadujących ze sobą lub posiadających prawo do lokalu w tych budynkach.
5. Zebranie Grupy Mieszkańców zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie właściwego Komitetu Domowego Grupy Mieszkańców, Rady Nadzorczej lub na wniosek 1/10 członków Grupy.
6. Zebranie prowadzi Komitet Domowy Grupy Mieszkańców.
7. Zebranie Grupy Mieszkańców posiada następujące kompetencje:
 - 1) wybieranie i odwoływanie członków Komitetu Domowego Grupy Mieszkańców oraz wybieranie członków rezerwowych do Komitetu,
 - 2) rekomendowanie kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 3) rozpatrywanie informacji oraz sprawozdań właściwego Komitetu Domowego Grupy Mieszkańców,
 - 4) ocena pracy administracji, prac remontowych i różnych spraw na terenie działania Spółdzielni,
 - 5) kierowanie przez Komitet Domowy Grupy Mieszkańców wniosków do Rady lub Zarządu w sprawach Grupy,
8. Zebrania jednej lub połączonych kilku Grup Mieszkańców zwoływane są przez Zarząd przynajmniej dwa razy w roku, w tym jedno co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

9. W Zebraniach Grupy Mieszkańców mogą uczestniczyć także osoby niebędące członkami Spółdzielni zamieszkujące lub posiadające prawo do lokalu na terenie działania danej Grupy ale bez prawa głosu oraz członkowie Rady Nadzorczej.
10. Zebranie podejmuje decyzje bezwzględną większością głosów bez względu na liczbę obecnych członków Grupy.

§ 99

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego Grupy Mieszkańców należy:
 - 1) współpraca z administracją Spółdzielni w zakresie gospodarki na terenie działania Komitetu a zwłaszcza uczestniczenie w opracowywaniu planów remontów i ustalaniu ich priorytetów,
 - 2) przedstawianie Radzie i Zarządowi wniosków odnośnie wolnych pomieszczeń, a także udział w komisjach przetargowych na zbycie praw do lokalu na terenie działania Komitetu,
 - 3) opiniowanie pracy dozorców oraz występowanie do Zarządu z wnioskami o ich nagradzanie lub zwolnienie, gdy nie wykonują należycie swoich obowiązków,
 - 4) współdziałanie z Zarządem i Radą oraz organami porządku publicznego w zakresie bezpieczeństwa mieszkańców i zabezpieczenia ich mienia oraz bezpieczeństwa ruchu,
 - 5) przedstawianie i opiniowanie wniosków dotyczących: budowy nowych obiektów budowlanych, zmiany użytkowania istniejących obiektów lub placówek handlowo-usługowych lub innych urządzeń służących mieszkańcom, a także spraw związanych z higieną i estetyką budynków i ich otoczenia,
 - 6) udzielanie pomocy Radzie i Zarządowi Spółdzielni w zakresie informowania mieszkańców o najważniejszych ich uchwałach,
 - 7) podejmowanie działań zmierzających do przestrzegania przez mieszkańców obowiązków wynikających z regulaminu porządku domowego oraz do dbałości o utrzymanie porządku i czystości w domach i ich otoczeniu,
 - 8) organizowanie we własnym zakresie sąsiedzkiej pomocy i opieki społecznej,
 - 9) krzewienie kultury współżycia społecznego oraz propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,
 - 10) podejmowanie działań zmierzających do polubownego rozstrzygnięcia sporów powstających w związku z zamieszkiwaniem na terenie działania Komitetu lub prowadzeniem na jego terenie działalności gospodarczej,
 - 11) przyjmowanie skarg i wniosków od mieszkańców oraz podejmowanie interwencji przez kierowanie tych skarg i wniosków do właściwych organów,
 - 12) branie udziału w komisjach odbioru prac remontowych - częściowych i końcowych dokonywanych na terenie działania Komitetu,
 - 13) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Komitetu.

§ 100

1. Właściwe organy Spółdzielni są obowiązane w terminie nie dłuższym niż jednego miesiąca przedstawić plan działania w sprawie przedstawionej przez Komitet Domowy.
2. Komitet Domowy czuwa nad realizacją wniosków zgłoszonych na Zebraniu Grupy Mieszkańców i powiadamia ją o realizacji tych wniosków.
3. Komitet Domowy przynajmniej raz w roku składa informację o swojej działalności Zebraniu Grupy Mieszkańców i Radzie.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi, stosownie do postanowienia § 67 ust.1 pkt. 10.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

5. Rada Nadzorcza może, w miarę potrzeby, określić w regulaminach szczegółowe warunki działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 102

1. Podstawowymi obiektami Spółdzielni, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i świadczenia usług dla członków Spółdzielni i osób uprawnionych, są nieruchomości i budynki.
2. Wobec obiektów wymienionych w ust. 1, Spółdzielnia prowadzi gospodarkę na rozrachunku wewnątrznie wyodrębnionym i dysponuje środkami finansowymi w zakresie określonym w planach gospodarczych.

§ 103

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego przez członków lub innych źródeł,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz remontowy ogólny,
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
 - 3) fundusz inwestycyjny,
 - 4) fundusz społeczny i oświatowo-kulturalny,
 - 5) fundusz samorządowy,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 7) zakładowy fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania powyższymi funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę i Zarząd.

§ 104

1. Spółdzielnia prowadzi i na bieżąco rozlicza następujące działalności:
 - 1) eksploatacyjną,
 - 2) remontową,
 - 3) ogólnoadministracyjną i samorządową,
 - 4) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 5) eksploatację dźwigów osobowych,
 - 6) dostawę energii cieplnej,
 - 7) dostawę energii elektrycznej dla potrzeb ogólnych,
 - 8) wywóz nieczystości.
2. Spółdzielnia może prowadzić i na bieżąco rozliczać następujące działalności:
 - 1) inwestycyjną,
 - 2) społeczno-kulturalną,
 - 3) gospodarczą,
 - 4) inne zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie.
3. Każdy z rodzajów działalności może być finansowany tylko do wysokości rzeczywistych przychodów na swoją działalność. Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na uzupełnienie niedoborów w jednej działalności ze środków przeznaczonych na inną działalność, ale nie dłużej niż do końca danego roku kalendarzowego.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów określonych w § 56 Statutu,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 59 Statutu. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego.
5. Uzyskane w danym roku kalendarzowym nadwyżki środków na poszczególnych rodzajach działalności mogą być, za zgodą Rady Nadzorczej, przekazane na fundusz remontowy.

6. Zasady finansowania i rozliczania poszczególnych rodzajów działalności określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 105

1. Straty Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i następnie z innych funduszy własnych Spółdzielni.
2. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wniesienia dodatkowych opłat.

§ 106

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym (i opinią biegłego rewidenta - gdy podlega ono takiemu badaniu), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

VI. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 107

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego swego działania.
2. Lustracja, zarówno pełna jak i problemowa, powinna być przeprowadzona w każdym czasie, na żądanie:
 - 1) Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) co najmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej upoważnieni są do uczestniczenia w lustracji.
4. Protokół polustracyjny i wypływające z niego wnioski otrzymują: Rada, Zarząd i Komitety Domowe.
5. Rada przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wnioski z przeprowadzonej lustracji.
6. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
7. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

VII. ŁĄCZENIE SIĘ, PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 108

Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni następuje w wypadkach i na zasadach określonych w aktualnie obowiązujących ustawach.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 109

1. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów, postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami obowiązujących Ustaw lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy Ustaw lub postanowienia Statutu.
2. Rada Nadzorcza uchwała przewidziane w Statucie regulaminy lub wynikające ze Statutu zmiany regulaminów w terminie czterech miesięcy od dnia doręczenia postanowienia sądu o zarejestrowaniu zmiany Statutu. Jeżeli uchwalenie regulaminów lub zmian regulaminów należy do kompetencji innych organów Spółdzielni, Zarząd przedstawia tym organom projekty

stosownych uchwał w terminie czterech miesięcy od dnia doręczenia postanowienia sądu o zarejestrowaniu zmiany Statutu.

NDPIS



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Winiarska

2019-12-16