

STATUT S.B.M. „DOMEKO”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
II. WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI.....	3
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.....	4
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	6
V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	6
VI. WPISOWE I UDZIAŁY.....	7
VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	8
1. Walne Zgromadzenie.....	8
2. Rada Nadzorcza.....	12
3. Zarząd.....	14
4. Rada Osiedla.....	16
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	16
1. Postanowienia Ogólne.....	16
2. Zarządzanie nieruchomościami.....	18
2.1. Opłata za użytkowanie lokali.....	18
2.2. Obowiązki w zakresie napraw i remontów.....	20
2.3. Postępowanie w przypadku awarii i remontów budynków.....	21
IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	22
1. Postanowienia ogólne.....	22
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	22
2.1. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	24
3. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	25
4. Najem lokali.....	26
X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	26

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę " **Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa D O M E K O** ", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Stołeczne Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz utrzymanie zasobów lokalowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek PKD 68.20.Z,
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 5) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
3. Dla realizacji przedmiotu działalności Spółdzielni oraz celu określonego w § 2 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 2) zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości,
 - 3) realizować działania inwestycyjne w celu poprawienia stanu technicznego i estetycznego nieruchomości i ich otoczenia,
 - 4) nabywać potrzebne jej nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 5) wynajmować lub dzierżawić nieruchomości na własny rachunek
 - 6) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni
5. Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie :

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 zezm. zwanej dalej Ustawą),
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz.1222 ze. zm.),
- 3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. 1892 ze.zm.),
- 4) Statutu Spółdzielni,
- 5) innych powszechnie obowiązujących ustaw.

II. WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
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. Przepis art. 16 z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być też cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1061 z późn. zm.).

§ 5

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska (nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Zarząd prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste wraz z adnotacjami o ustanowionych hipotekach.
3. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w szczególności zgłaszaniu wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokółami obrad organów spółdzielni, protokółami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 6) prawo do przeglądania w lokalu Spółdzielni własnych akt członkowsko - mieszkaniowych,
 - 7) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów,
 - 8) prawo do zaskarżenia 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 mieszkania na warunkach własnościowego prawa do lokalu w trybie określonym w statucie,
- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.

§ 8

Członek jest zobowiązany:

- 1) przekazać Spółdzielni w formie pisemnej aktualne dane kontaktowe wraz z numerem PESEL oraz na bieżąco informować o zmianach,
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni a w szczególności regulaminu porządku domowego,
- 4) nie dokonywać zmiany przeznaczenia zajmowanego lokalu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) uzyskać zgodę Spółdzielni na wszelkie zmiany architektoniczno-konstrukcyjne w lokalu i poza nim w tym kolorystyki elewacji,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenia w realizacji zadań ustawowych i statutowych,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 9) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 10) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,
- 11) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie oraz korzystać z niego w sposób zgodny z normami zachowania społecznego i zasadami określonymi w regulaminach Spółdzielni,
- 12) uzyskać zgodę Spółdzielni na najem lokalu przez osoby trzecie na cele inne niż mieszkalne,
- 13) zawiadomić niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania i podać aktualny adres do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku,

korrespondencję wysłaną na ostatni znany Spółdzielni adres uważa się za doręczoną. W przypadku zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni korespondencję wrzuconą do skrzynki listowej uważa się za doręczoną.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą;

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) śmierci członka,
- 4) ustania osoby prawnej.

§ 10

1. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w stratach powstałych w roku, w którym przystąpił do Spółdzielni.

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od daty wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 7 dni od daty jego rozpatrzenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany 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 w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej 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 otrzymania tej uchwały na piśmie

wraz z 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 członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

VI. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 12

1. Od dnia 09 września 2017 roku (tj. od dnia wejścia w życie Ustawy z dn.20 lipca 2017r o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), nie deklaruje się, ani nie wypłaca wpisowego i udziałów.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Wartość udziałów przed 9 września 2017 roku wynosiła 100 zł. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 13

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rada Osiedla.
2. Członkami organów, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 2 i 4 Statutu mogą być jedynie osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych. 3. Kandydaci na członków organów, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2-4 składają pisemne oświadczenie, wyrażające zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie w sprawie: prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 15 ust. 1. pkt 2 i 4, dokonywane są na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. Członek będący osobą fizyczną, który nie posiada pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Członkowie organów Spółdzielni powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
7. Do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów uzyskanych przez kilku kandydatów, przeprowadza się ponowne głosowanie na tych kandydatów.
8. Przy obliczaniu głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Głosy nieważne (niewłaściwe skreślenia, dopiski itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.

1. Walne Zgromadzenie

§ 15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Każdy członek ma jeden głos

§ 16

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem decydującym wszyscy członkowie 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, złożone przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo uprawnia do uczestnictwa na danym Walnym Zgromadzeniu.

3. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię, nazwisko, dokładny adres i numer członkowski osoby udzielającej pełnomocnictwo oraz imię, nazwisko i numer dowodu osobistego lub paszportu pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być opatrzone własnoręcznym podpisem osoby udzielającej pełnomocnictwo.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności mogą być reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo do korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik ten może być wybrany również z grona członków Rady Nadzorczej. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§ 17

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia nieruchomości, z zastrzeżeniem § 21 ust 2.
 - 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału Spółdzielni, a także przyłączanie jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 9) uchwalenie zmian statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego,
 - 11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) ustalanie dodatkowych opłat,
 - 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej, wybór i odwoływanie Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
 - 14) odwoływanie członków Zarządu na wniosek Rady Nadzorczej
 - 15) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych o wartości powyżej 1.000.000 złotych.

§ 18

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

2. W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zgłoszone przez Zarząd.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż trzech członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być zgłoszone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła w tym terminie Walnego Zgromadzenia zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 14 dni przed terminem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie członków Spółdzielni o terminie, miejscu i porządku obrad następuje poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni.
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.

§ 21

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.
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.

4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia w następujących sprawach:
 - 1) zmiana Statutu – 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) likwidacja Spółdzielni – 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu oddanych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach lub ich częściach w odstępie co najmniej 2 tygodni.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie.
7. Głosowanie tajne ma miejsce:
 - przy wyborach i odwołaniu członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - na wniosek co najmniej 1/3 obecnych i uprawnionych do głosowania,
 - w przypadku głosowania wniosku o odwołanie członka Zarządu Spółdzielni,
 - w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa, którym podlega Spółdzielnia.

§ 22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa bądź Statutu lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka poprzez wytoczenie powództwa o jej uchylenie. Na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

§ 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowana uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 24

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

2. Rada Nadzorcza

§ 25

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 26

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków Spółdzielni
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej powyżej 3 może określić Walne Zgromadzenie przed jej wyborem.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i rozpoczyna się w roku, w którym odbyły się wybory od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana.

§ 27

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej może pełnić swoją funkcję maksymalnie przez 2 kolejne kadencje.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.

§ 28

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. odwołania większością 2/3 głosów,
2. zrzeczenie się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
4. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 29

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej - do końca obecnej kadencji Rady Nadzorczej.

§ 30

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań Zarządu w tym sprawozdań finansowych z działalności eksploatacyjno - remontowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 20 ust.5),
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 9) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o odwołanie członków Zarządu,
 - 10) podejmowanie uchwał na wniosek Zarządu lub z własnej inicjatywy,
 - 11) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych o wartości powyżej 200.000 złotych.
 - 12) uchwalanie regulaminów porządkujących zasady funkcjonowania 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.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 31

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
4. 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.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni

§ 32

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, członkowie Rady Osiedla, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 33

1. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza ze swojego składu może powołać komisję rewizyjną oraz inne komisje w miarę potrzeby.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących. Nie mogą zajmować się konkurencyjnymi interesami wobec Spółdzielni.
3. Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.
4. Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nadzorczej.

3. Zarząd

§ 34

1. Zarząd składa się 1 lub 2 osób, w tym Prezesa i członka Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa wybiera na czas nieokreślony Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może wnioskować do Walnego Zgromadzenia o odwołanie członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 35

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) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni – dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie w związku z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie sprawozdań rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do oceny Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania,

- 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.
 - 11) zawieranie umów wynajmu powierzchni reklamowych, pomieszczeń i stanowisk.
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu w celu ich zatwierdzenia.

§ 36

1. Za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały, Zarząd Spółdzielni:
 - 1) przystępuje do organizacji społecznej lub występuje z niej;
 - 2) dokonuje czynności prawnej z Członkiem Zarządu;

§ 37

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywających się okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 38

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik
2. W sprawach, które dla swojej ważności wymagają wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą w formie uchwały, oświadczenia woli składa dwóch członków Zarządu, w tym zawsze Prezes.

§ 39

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 40

1. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
3. Wszyscy członkowie Zarządu powinni posiadać pełną zdolność do czynności prawnych
4. Prezes Zarządu Spółdzielni musi posiadać wiedzę z zakresu zarządzania nieruchomościami i co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu zespołami ludzkimi.
5. Żaden z członków Zarządu nie może być karany (zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego)

4. Rada Osiedla

§ 41

1. Rada osiedla składa się z przedstawicieli budynków po jednym dla każdego budynku.
2. Przedstawiciel budynku zasiadający w Radzie osiedla musi być członkiem Spółdzielni oraz posiadać prawo do lokalu i zamieszkiwać w danym budynku
3. Przedstawiciela budynku wybierają członkowie na Walnym Zgromadzeniu
4. Rada osiedla wybierana jest na okres 3 lat i może być wybrana ponownie.
5. Mandat przedstawiciela rady osiedla wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) z chwilą upływu kadencji;
 - 2) w razie ustania członkostwa;
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu;
 - 4) z chwilą ustania zamieszkiwania w danym budynku.

§ 42

1. Rada osiedla stanowi organ doradczy i konsultacyjny dla Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej i działa na podstawie regulaminu opracowanego przez Radę Nadzorczą.
2. Rada osiedla wyraża opinię i zgłasza do właściwych organów Spółdzielni wnioski we wspólnych sprawach członków zamieszkałych w danym budynku.
3. Przedstawiciel budynku - Członek Rady Osiedla reprezentuje członków zamieszkałych w jednym budynku lub mających inne lokale w tym budynku.

§ 43

1. Do właściwości Rady osiedla należy:
 - 1) zgłaszanie propozycji do planów działalności Spółdzielni oraz opiniowanie planu remontowego i finansowego.
 - 2) ocenianie pracy firm odpowiedzialnych za całokształt spraw eksploatacyjno – konserwacyjnych związanych z utrzymaniem budynków, terenu wokół i garażu.
2. Zasady działania Rady osiedla określa regulamin.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia Ogólne

§ 44

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych Spółdzielni, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
3. Działalność Spółdzielni prowadzona jest na podstawie rocznych planów gospodarczych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest rozliczana bezwynikowo, a różnica między kosztami, a dochodami z prowadzonej gospodarki zwiększa odpowiednio koszty albo dochody tej gospodarki w roku następnym.

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

§ 45

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze stosownie do potrzeb.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1, określają regulaminy uchwalone przez Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właściciele lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni.

§ 46

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim. (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 art. 89. § 1)

§ 47

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a w części przekraczającej te fundusze z funduszu remontowego.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) zwiększanie funduszu remontowego.
3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia ewentualnych strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

2. Zarządzanie nieruchomościami

2.1. Opłata za użytkowanie lokali

§ 48

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz regulaminów wewnętrznych.

2. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 53

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2,
- 2) ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty z tytułów: dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) i elektrycznej, wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych, eksploatacji dźwigów, konserwacji domofonów, dzierżawy terenu i podatku od nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

5. Opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1-2, ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Zarząd.

6. Opłaty, o których mowa w ust. od 1 do 2 dzielą się na:

- 1) niezależne od Spółdzielni - do których zalicza się opłaty za dostawę do lokali energii cieplnej i elektrycznej, wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych oraz opłaty z tytułu podatków,
- 2) zależne od Spółdzielni - do których zalicza się opłaty pozostałe, nie wymienione w pkt.1.

§ 49

1. Opłaty za zużyte ciepło, wodę rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Wysokość opłat, o których mowa w § 49 jest ustalana na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący.
3. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych lub kwota na lokal.
4. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami uchwała Rada Nadzorcza
5. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza.
6. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz lokali o innym przeznaczeniu uchwała Rada Nadzorcza.
7. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych uchwała Zarząd.

§ 50

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 49 jest ustalana na podstawie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

§ 51

Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu zaliczek na c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 52

1. Opłaty, o których mowa w § 49 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Zmiana wysokości opłat niezależnych może nastąpić w każdym terminie po uchwaleniu bądź ustaleniu nowych cen opłat lub stawek.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 49 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić o zmianie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin.
4. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kwestionowania zasadności zmian wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, a po jego wyczerpaniu- na drodze

sądowej. Kwestionowanie zasadności podwyżki opłat nie zwalnia członków od wnoszenia opłat w podwyższonej wysokości.

5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia lokalu lub miejsca postojowego, a ustaje z dniem zbycia lokalu.
7. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat określonych w § 49.
8. Za opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1-2 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 53

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

2.2. Obowiązki w zakresie napraw i remontów

§ 54

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 2) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od złącza kablowego do tablic bezpiecznikowych w mieszkaniach,
 - 3) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - 4) naprawa i wymiana instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - 5) naprawa tynków uszkodzonych w wyniku wad technologicznych budynku.

§ 55

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli zajmujących te lokale.
2. Koszt napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni a powstałych z winy członka – właściciela lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka – właściciela lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka – właściciela oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością przez zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 56

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

2.3. Postępowanie w przypadku awarii i remontów budynków

§ 57

1. 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, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 58

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Postanowienia ogólne

§ 59

1. Lokalem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, miejsce postojowe w garażu a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni; lokale mieszkalne mogą być oddane w najem po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni.

§ 60

Postanowienia statutu mają zastosowanie również do członków, którym przysługują tytuły prawne do lokali uzyskane przed wejściem w życie niniejszego statutu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 61

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Członek uzyskuje prawo do lokalu z chwilą podpisania aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.

§ 62

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym

§ 63

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany; dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 64

1. 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 między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności majątkowej.
2. 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 żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokalu użytkowego, bądź miejsca w garażu wielostanowiskowym lub wolno stojącym, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, stosuje się odpowiednio § 11 ust. 1

§ 65

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1-4 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 67

Zasady używania lokali w Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

2.1. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 68

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach wskazanych w Statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa również w sytuacji gdy uprawniony zrzeknie się swojego prawa na rzecz Spółdzielni albo gdy Spółdzielnia nabędzie to prawo zgodnie z przepisami prawa lub niniejszego Statutu
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 69

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 70

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

§ 71

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

3. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 72

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Zarząd jest obowiązany zawrzeć umowę notarialną przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
2. Przy przenoszeniu własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest wymagane ustalenie rynkowej wartości lokalu.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, a żądanie to nie zostało zrealizowane, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu wystąpienia z żądaniem przez zmarłego członka Spółdzielni.
5. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub

spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych stają się hipotekami obciążającymi nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

6. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić jej zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

4. Najem lokali

§ 73

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określają zasady uchwalone przez Zarząd.

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, zwanymi dalej najemcami, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym.
2. Prawa i obowiązki najemców i Spółdzielni są określone w umowie najmu zawieranej w formie pisemnej przez Spółdzielnię i najemcę.

§ 75

Osoba fizyczna i osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego przeznaczonego na działalność gospodarczą po otrzymaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla.

§ 76

Do najmu lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 77

Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 78

1. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów, postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu, stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.
2. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie z niniejszym Statutem.

§ 79

W sprawach nieunormowanych w niniejszym statucie obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 1995 roku nr 54, poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. poz. 903 z późn. zm.), a także ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

* * * * *

NINIEJSZY STATUT ZOSTAŁ UCHWALONY NA ZEBRANIU ZAŁOŻYCIELSKIM W DNIU 25.03.1994r. I POPRAWIONY NA II NADZWYCZAJNYM WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 29.11.1994r., NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 14.06.1996r ORAZ NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 28.06.1997r. NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 19.06.1999R. ZMIENIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 17.06.2000 R ZMIENIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 28.06.2002 R. ZMIENIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 29.06.2007R. POPRAWIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 27.06.2008R. POPRAWIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 22.06.2012R ZMIENIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU 15.06.2016r. ZMIENIONY NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 20.06.2018R.