

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie.

Skróty oznaczają:

- usm - ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2018 poz. 845.),
- ps - ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1560 ze zm.)

Tekst jednolity zmieniony:

- uchwałą nr 8/2006 WZCS w dniu 24 czerwca 2006 r.
- uchwałą nr 2/2007 WZCS w dniu 10 listopada 2007 r.
- uchwałami WZCS w dniu 19 listopada 2015 r.
- uchwałą nr 8/2018 w dniach 12 i 14 czerwca 2018 r.

Spis Treści:	str.
Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie	1
Spis treści	2
Dział I. Postanowienia ogólne	3
Dział II. Członkowie. Ich prawa i obowiązki	4
Rozdział I. Członkowie	4
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków	5
Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	7
Rozdział IV. Ustanie członkostwa	8
Dział III. Prawa do lokalu	8
Rozdział I. Postanowienia ogólne	8
Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	9
Rozdział III. Prawo odrębnej własności lokalu	12
Rozdział IV. Wynajem lokali i oddawanie do korzystania miejsc postojowych ...	12
Rozdział V. Opłaty za używanie lokali	12
Dział IV. Organy Spółdzielni	14
Rozdział I. Postanowienia ogólne	14
Rozdział II. Walne Zgromadzenie	14
Rozdział III. Rada Nadzorcza	18
Rozdział IV. Zarząd	20
Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu	21
Dział V. Zasady finansowe Spółdzielni	22
Dział VI. Postanowienia końcowe	23

DZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarpa Marymoncka” zwana dalej Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1560 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2018 poz. 845.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 716) oraz niniejszego Statutu.

§ 2

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

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest przede wszystkim działalność eksploatacyjna, a także:

- 1) zawieranie umów o ustanawianie i przenoszenie praw własności lokali, a także zawieranie umów najmu lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy ich warunków życia w zarządzanych zasobach Spółdzielni,
- 4) prowadzenie działalności gospodarczej, służącej eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i przynależnych terenów,
- 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju posiadanej infrastruktury technicznej lub substancji budowlanej,
- 6) budowanie budynków mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu oraz związanej z nią infrastruktury.

§ 4

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną, określoną w § 3 pkt. 6, zgodnie z uchwalonym przez Walne Zgromadzenie regulaminem inwestycji, o którym mowa w § 55 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 5

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 6

Spółdzielnia za zgodą Walnego Zgromadzenia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 2 i § 3 pkt.4 a także tworzyć i przystępować do organizacji gospodarczych, społecznych i samorządowych.

§ 7

W sytuacji, o której mowa w § 3 pkt.6, Walne Zgromadzenie w drodze regulaminu określi zasady realizacji inwestycji zgodnie z art.18 i in. usm.

DZIAŁ II Członkowie. Ich prawa i obowiązki

Rozdział I Członkowie

§ 8

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, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. 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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. 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.
6. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca

postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 9

1. 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. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku gdy przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na jego deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
4. W przypadku odmowy przyjęcia, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące od jego wniesienia, przy czym uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym jest ostateczna.
5. (skreślony).
6. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Rozdział II Prawa i obowiązki członków

§ 10

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 4) prawo do ustanowienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu,
- 5) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 6) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 7) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
- 8) (skreślony),
- 8a) (skreślony),
- 9) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, wydanych na jego podstawie,
- 9a) prawo do 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 wnioskujący o ich wydanie,
- 9b) statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni,
 - 10) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu,
 - 11) prawo do otrzymywania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 12) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu z uwzględnieniem § 60 ust. 1,
 - 13) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 14) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 15) prawo ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 16) prawo otrzymania zaświadczenia związanego z zajmowanym lokalem mieszkalnym lub lokalem o innym przeznaczeniu,
 - 17) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę na skutek skargi, odwołania lub wniosków przez niego składanych,
 - 18) prawo wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia pomieszczeń i części wspólnych budynku,
 - 19) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:
 - a) (skreślona),
 - b) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 - c) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - d) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 - e) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - f) zawiadamiać Spółdzielnię w terminie do 30 dni o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz Spółdzielni oraz składać na żądanie Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - g) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - h) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią,
 - i) terminowo uiszczać opłaty, o których mowa w pkt b.,
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. Członek oraz osoba, faktycznie zajmująca lokal mieszkalny zobowiązana jest wykorzystywać go wyłącznie na cel mieszkalny; zabronione jest prowadzenie w nim produkcji, warsztatu oraz jakiegokolwiek innej działalności zakłócającej spokój innym mieszkańcom.
5. Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10 pkt 18, wraz z zasadami porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz i na zewnątrz lokali określają odpowiednie regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

6. Przepisy ustawy, Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

§ 12 (skreślony)

§ 13

Członek lub osoba korzystająca z lokalu:

- a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy; do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół,
- b) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu jest zobowiązana udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania przeglądów technicznych lokalu oraz wykonania robót w lokalu lub budynku.

§ 14

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział III Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 15

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
- 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
- 1) przez Radę Nadzorczą – 60 dni,
 - 2) przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
- Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
- Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

§ 16

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.
3. (skreślony).

Rozdział IV Ustanie członkostwa

§ 17

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, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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.

§ 18 (skreślony)

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)

§ 21 (skreślony)

§ 22 (skreślony)

§ 23

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

DZIAŁ III Prawa do lokalu

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 24

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1) (skreślony),
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych, za wyjątkiem istniejących lokali użytkowych,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne,
 - 4) użyczać członkom spółdzielni miejsca postojowe na zasadach określonych w odpowiednim regulaminie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie.
2. Spółdzielnia może sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni, za uprzednią zgodą Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem istniejących lokali użytkowych.

§ 25

Kolejność ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni prawa odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.

Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 26 (skreślony)

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Sprzedaż, zamiana i darowizna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni może być dokonana na rzecz każdej osoby, niezależnie od tego, czy nabywca tego prawa zostanie przyjęty w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. (skreślony).
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 28 (skreślony)

§ 29 (skreślony)

§ 30 (skreślony)

§ 31

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 32 (skreślony)

§ 33

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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 34

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 35

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt b, rażącego lub uporczywego naruszania przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, póź. 903 ze zm.) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, tj. dotyczącym sprzedaży lokalu w drodze licytacji występuje na drogę sądową Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości rynkowej lokalu lub jego części, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 37

1. W wypadku 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 sześciu miesięcy;

3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 49 i § 50 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Sposób przeprowadzania przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 38

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

§ 39

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) (skreślony)
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49 i § 50.
2. 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.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 40

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 30 dni od powstania ww. okoliczności,
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 41

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 42

Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Rozdział III Prawo odrębnej własności lokalu

§ 43

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

§ 44

1. (skreślony).

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

§ 45

W zakresie nieuregulowanym w Statucie i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716) na zasadach określonych w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 46

1. (skreślony).
2. Za szkody wyrządzone przez najemcę lub użytkownika w związku z zamieszkiwaniem w lokalu odpowiada właściciel lokalu.

Rozdział IV Wynajem lokali i oddawanie do korzystania miejsc postojowych

§ 47

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu będące w jej dyspozycji oraz oddawać do korzystania miejsca postojowe
2. Wynajem miejsc postojowych nie dotyczy członków Spółdzielni.

§ 48

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

Rozdział V Opłaty za używanie lokali

§ 49

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 83 ust. 4.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Właściciele lokali niebędący 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 83 ust. 4.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 50

1. Opłaty, o których mowa w § 49, wnosi się, co miesiąc do końca miesiąca, którego one dotyczą. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Za zwłokę w uiszczeniu opłat będą naliczane odsetki ustawowe, od 1 dnia następnego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 49 ust. 1-5, co najmniej na 3 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 energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 49 ust. 1-5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

DZIAŁ IV Organy spółdzielni

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 51

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 52

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów, następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 53

Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Rozdział II Walne Zgromadzenie

§ 54

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 - 1a. Walne zgromadzenie nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu 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.
 - 2a. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej

oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 55

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu w tajnym głosowaniu,
 - 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 wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej*,
 - 14) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia; Rady Nadzorczej i inwestycji, o którym mowa w § 4 pkt. 1 oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych dokonywanych dla realizacji zadań Spółdzielni, określonych w § 3 statutu.

§ 56

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 30.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3 i 4, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 57

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W tym samym czasie zawiadamia się także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

Miejscem dostarczenia członkowi Spółdzielni zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia jest skrzynka oddawcza lokalu w stosunku, do którego temu członkowi Spółdzielni służy prawo spółdzielcze własnościowe bądź prawo odrębnej własności. Dodatkowo informację o Walnym Zgromadzeniu wywiesza się w gablotach wewnętrznych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Dostarczenie zawiadomienia zgodnie z zasadami wskazanymi w zdaniach poprzednich uważa się za skuteczne.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. W przypadku przewidzianym w ust. 2 zgłoszenia żądania umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust.1.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 58

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 57. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Z zastrzeżeniem § 52 i § 55 ust.1 pkt 2 - w części dotyczącej udzielenia absolutorium członkom Zarządu głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Jednakże na żądanie 1/5

członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

§ 60

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 - 1) Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 - 2) Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
 - 3) Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluzonemu lub wykreślonemu.
 - 4) Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 - 5) Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w pkt. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
 - 6) Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w pkt. 4, 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.
 - 7) Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów."
2. (skreślony).
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 61

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 62

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

Rozdział III Rada Nadzorcza

§ 63

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 64

Rada Nadzorcza składa się z 5 - 13 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie

§ 65

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni.
 - 1a). Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana i kończy się w dniu wyboru nowej Rady Nadzorczej, nie później jednak niż w trzecim roku kadencji.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 66

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu na piśmie wobec Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji wchodzi osoba wybrana przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.
5. Nieobecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady w ciągu kolejnych trzech posiedzeń, bez usprawiedliwienia, zobowiązuje Radę Nadzorczą do złożenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosku o jego odwołanie ze składu Rady Nadzorczej.

§ 67

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych, a także programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni
 - 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 6) uchwalanie regulaminów przewidzianych Statutem oraz innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 7) uchwalanie zasad wnoszenia, ustalania, waloryzacji i uzupełniania wkładu budowlanego oraz zasad rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
 - 11) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,
 - 12) zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
 - 13) rozpatrywanie wniosków członków, dotyczących działalności Spółdzielni,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 15) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - 16) prolongowanie terminów wpłat należności na rzecz Spółdzielni lub rozkładanie na raty zadłużeń członków w sytuacjach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami losowymi.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 68

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady Nadzorczej, zastępcę przewodniczącego Rady Nadzorczej i sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady Nadzorczej. Jeżeli Rada Nadzorcza powołuje stałe swoje komisje, w skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi także przewodniczący tych komisji. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także inne komisje stałe lub też komisje czasowe do zbadania określonych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeby nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są także na wniosek:
 - 1/3 członków Rady,
 - Komisji Rady,

- Zarządu,

w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku.

4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w razie jego nieobecności jego zastępca w terminie 7 dni od daty odbycia tego Zgromadzenia.

§ 70

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej. Uchwały te, za wyjątkiem uchwał dotyczących spraw osobistych członków są podawane do wiadomości członków, w sposób i w terminie określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 71

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 72

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 73

1. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie. Jednakże, jeśli Walne Zgromadzenie w uchwalonym przezeń Regulaminie Rady Nadzorczej wyrazi zgodę na wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, jest ono wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dn. 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

Rozdział IV Zarząd

§ 74

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i członka, których wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Wybór Prezesa jest dokonywany w drodze konkursu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. (skreślony).

§ 75

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

§ 76

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały jednogłośnie.

4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 77

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
 - a) ustanawianie praw do lokali,
 - b) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c) zaciąganie kredytów,
 - d) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - e) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.
 - g) przyjmowanie w poczet członków.

§ 78

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 79

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa i członka zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 80

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub dwóch ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 81

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 82

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady lub Zarządu niezatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

DZIAŁ V Zasady finansowe Spółdzielni

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o s.m. zwiększa się odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności, społecznej, kulturalnej i oświatowej. Przeznaczenie części tych pożytków i przychodów na realizację innych statutowych celów/zadań wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w tym przedmiocie powinna szczegółowo określać te cele/zadania oraz sposób podziału środków finansowych.
4. Pożytki i 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.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, do potrzeb, której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości mieszkańców, których prawa do lokali są związane z tą nieruchomością. Spółdzielnia nie ma prawa obciążania hipoteki nieruchomości zamieszkałej przez posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez ich zgody.

§ 84

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
 - 3) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,

- 4) fundusz remontowy - powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wynajmu lokali oraz z innych przychodów Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.
 - 5) (skreślony).
 - 6) (skreślony).
2. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe:
1. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 2. bezpieczeństwa,
 3. inne fundusze w zależności od potrzeb.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz w ust.2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.

§ 85

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 86


1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym 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 siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

Dział VI Postanowienia końcowe

§ 87

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia


Joanna Boreczek

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia


Katarzyna Szelię - Radwańska

Członek Zarządu


Ewa Kępińska

Prezes Zarządu


Jerzy Kabala