

SŁOWO WSTĘPNE

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”
w Warszawie

TEKST JEDNOLITY

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II.	CZŁONKOWIE.....	4
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	5
	A. Wpisowe i udziały.....	7
	B. Wkład budowlany.....	7
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	8
	D. Używanie lokali.....	12
	E. Opłaty za używanie lokali.....	13
IV.	USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI.....	15
V.	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	18
	A. Walne Zgromadzenie.....	19
	B. Rada Nadzorcza.....	21
	C. Zarząd.....	23
VI.	SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚCI.....	25
VII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	26

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

1. ~~Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie jest spółdzielnią własnościową.~~
2. ~~Siedziba Spółdzielni mieści się w Warszawie — gmina Bielany.~~
3. ~~Terenem działania Spółdzielni jest terytorium Polski.~~
4. ~~Spółdzielnia działa od 1 stycznia 1990 r. w oparciu o składniki majątkowe (w tym bloki mieszkalne przy ul. Kiwerskiej 12,14,16 oraz pawilon przy ul. Kiwerskiej 18 w Warszawie), prawa i zobowiązania członków przejęte od Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano — Mieszkaniowej w Warszawie protokołem zdawczo — odbiorczym oraz bilansem, wraz z dokumentacją akt członkowskich, lokalowych, gruntowych oraz w oparciu o składniki majątkowe nabyte oraz prawa i obowiązki członków powstałe po tej dacie.~~
5. ~~Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.~~

§ 3

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz zapewnienie im najlepszych warunków zamieszkiwania w domach Spółdzielni — warunków dotyczących kwestii finansowych, wygody życia, poczucia bezpieczeństwa, itd.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - b. budownictwo,
 - c. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - e. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - f. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - g. pośrednictwo pieniężne,
 - h. działalność związana z kulturą, rekreacją, sportem.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - a. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - b. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - c. prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1,

- d. prowadzenie działalności kulturalnej, społeczno – oświatowej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
- 4. Spółdzielnia może tworzyć, a także przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych dla realizacji działań o których mowa w ust. 2.
- 5. Podstawą działalności Spółdzielni jest ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych, inne obowiązujące akty prawne, Statut, wydane na jego podstawie regulaminy oraz decyzje i uchwały podejmowane przez uprawnione organy Spółdzielni.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna.
2. Członkiem Spółdzielni są osoby fizyczne figurujące w rejestrze członków Spółdzielni.
3. Osoba fizyczna może być przyjęta na członka Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących warunków:
 1. — zgromadziła zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości i ubiega się o uzyskanie prawa do lokalu;
 2. — nabyła w drodze dziedziczenia lub zapisu prawo wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami;
 3. — nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu lub darowizny prawo do lokalu;
 4. — nabyła w drodze cywilno-prawnej, w drodze licytacji lub przetargu prawo lokalu;
 5. — małżonek jej jest członkiem Spółdzielni i przysługuje mu prawo do lokalu;
 6. — w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa, przypadło jej prawo do lokalu albo prawo do wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami;
 7. — ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu;
4. W przypadku, gdy osoba fizyczna ubiega się o lokal użytkowy, bądź go nabywa, warunkiem przyjęcia w poczet członków jest szczegółowe uzgodnienie na piśmie sposobu wykorzystania lokalu, tak aby nie kolidowało ono z zasadami współżycia mieszkańców oraz z wymogami technicznymi budynku.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub 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 prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest złożenie Deklaracji Członkowskiej. Deklaracja Członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą pełnej zdolności do czynności prawnych Deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy lub opiekun.
5. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
6. O decyzji Zarządu zainteresowany powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W zawiadomieniu o odmowie przyjęcia w poczet członków należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6 powyżej powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

1. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni dokonywane jest przez Zarząd w trybie i na zasadach określonych w Statucie.
2. Zarząd zobowiązany jest przyjąć w poczet członków Spółdzielni osoby odpowiadające wymogom zawartym w § 4 ust. 3 i 4.
3. Zarząd może odmówić przyjęcia do Spółdzielni również osobie wymienionej w § 5 ust. 2, jeżeli:
 1. Osoba ubiegająca się była już ze Spółdzielni wykluczona;
 2. Ubieganie się o członkostwo powstało w związku z wykluczeniem innej osoby, a przyczyny które uzasadniły to wykluczenie dotyczą również osoby ubiegającej się;
 3. Zachodzi uzasadnione podejrzenie, iż osoba ubiegająca się o członkostwo nie dopełni wymogów stawianych w Statucie, zwłaszcza odnośnie sposobu wykorzystania lokalu.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą zbycia prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
 2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
 3. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Przepisy art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.
 - ~~Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.~~
 4. Członkostwo w spółdzielni ustaje w jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
 5. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
-
1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie Deklaracji Członkowskiej. Deklaracja Członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni Deklaracja zawiera jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, dane dotyczące wkładów oraz w razie potrzeby stwierdzenie o jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy ubiega się przystępujący. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić wkłady. Za osobę nie mającą pełnej zdolności do czynności prawnych Deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy lub opiekun.
 2. O przyjęciu na członka Spółdzielni decyduje Zarząd (z uwzględnieniem § 46 ust. 9a) w okresie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisami członków Zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
 3. O przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
 4. O odmowie przyjęcia na członka Spółdzielni Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść i uzasadnienie decyzji oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
 5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

W zakresie ustalonymi postanowieniami statutu członkowi przysługuje:

1. ~~spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu~~ uzyskane w drodze przydziału, umowy cywilno — prawnej, zapisu, spadku, egzekucji lub orzeczenia sądowego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
2. prawo do zbycia i do zamiany lokalu z inną osobą,
3. ~~prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,~~ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
4. prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
5. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
6. prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni w tym zgłaszaniu wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
7. prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów pokrywa w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
8. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i decyzji w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w sposób przewidziany w Statucie,
9. prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
10. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz własnych akt członkowsko — lokalowych,
11. prawo dokonania wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do księgi wieczystej,
12. prawo do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje ~~spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,~~
13. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

§ 8

Członek obowiązany jest:

1. ~~wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,~~
- 2.1. mieć wniesiony wkład budowlany lub jego ustaloną zaliczkę, chyba, że członkostwo dotyczy współmałżonka,
- 3.2. ~~zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym adresu zamieszkania, liczby osób wspólnie zamieszkujących, itd., a w przypadku członków, którzy zajmują lokale użytkowe — zawiadomić o zmianie rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej i wyjednać zgodę na ewentualną zmianę sposobu użytkowania lokalu,~~ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych takich jak imię, nazwisko, adres oraz liczba osób wspólnie zamieszkujących w lokalu

- 4.3. terminowo uiszczać opłaty przypadający na zajmowany lokal wg stawek i zasad obowiązujących w Spółdzielni,
- 5.4. wykorzystywać przydzielony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i uzgodnionym ze Spółdzielnią sposobem wykorzystania oraz utrzymywać go w należytym stanie,
- 6.5. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 7.6. na żądanie Zarządu lub Administracji Spółdzielni udostępniać upoważnionym osobom zajmowany lokal w celu przeprowadzenia naprawy, przebudowy lub modernizacji urządzeń, a także w celu kontroli stanu technicznego,
- 8.7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni wg zasad określonych przez Walne Zgromadzenie,
- 9.8. w przypadku dłuższego przebywania poza lokalem powiadomić Zarząd lub Administrację o miejscu pobytu lub podać adres kontaktowy upoważnionej osoby,
- 10.9. powiadomić Zarząd o dokonanych wpisach lokalu w księdze wieczystej oraz o ustanowieniu lub wykreśleniu hipoteki,
- 11.10. dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 12.11. stosować się do innych postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.

§ 9

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty ich złożenia,
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa służy członkowi prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu jednego miesiąca od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały,
5. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, doręcza się osobom zainteresowanym pisemnie: listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem.
6. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adresy ostatnio podane. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowo doręczone pisma uznaje się również odmowę ich przyjęcia lub ich niepodjęcie.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie przewidzianego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczy sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

A. Wpisowe i udziały

§ 10

1. ~~Wpisowe nowych członków Spółdzielni wynosi:~~
 1. ~~dla współmałżonka członka i jego spadkobierców zastępnych 50 zł,~~

2. dla pozostałych osób — 200 zł,
1. — Udział członkowski nowych członków Spółdzielni wynosi:
 1. dla współmałżonka członka i jego spadkobierców zstępnych — 50 zł,
 2. dla pozostałych osób — 500 zł,
2. — Członek Spółdzielni zobowiązany jest zadeklarować jeden udział,
3. — Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystąpieniu do Spółdzielni członek jest obowiązany wpłacić w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Wpłata wpisowego i udziałów członkowskich jest warunkiem uzyskania członkostwa.

B. Wkład budowlany

§ 11

1. Wkładem budowlanym jest wartość środków finansowych zapewniających sfinansowanie przez członka pełnego kosztu budowy przypadającego na jego lokal. Przez pełny koszt budowy przypadający na lokal rozumie się część wszystkich kosztów budowy wynikającą z ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego, w którym znajduje się lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Koszty budowy lokalu oraz wysokość wkładu budowlanego określa się dwuetapowo:
 - XI. wstępnie, na podstawie planowanych kosztów zadania inwestycyjnego ustalonych przez Zarząd w oparciu o dokumentację techniczną i kosztorys zadania inwestycyjnego,
 - XII. ostatecznie, po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego i rozliczeniu kosztów faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię, według Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a pełnymi kosztami budowy przypadającymi na dany lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
5. W razie zbycia lokalu przed datą ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, przeniesienie praw na nabywcę następuje pod warunkiem złożenia przez nabywcę oświadczenia o przejęciu obowiązków zbywcy wobec Spółdzielni z tytułu ostatecznego rozliczenia.
6. Rozliczenie zadania inwestycyjnego i ustalenie ostatecznej wysokości wkładów budowlanych przypadających na poszczególne lokale dokonywane jest z uwzględnieniem uchwalonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu, zawierającego:
 1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 2. określenie rodzajowych kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
 3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni),
 4. określenie metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych,

5. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienek, podłogi),
 6. dopuszczalne różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali według ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
7. ~~Zasady ustalania równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określa Rada Nadzorcza, a jej wysokość ustala Zarząd.~~
~~Równowartość tę ustala się, przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:~~
1. ~~zwyżki lub zniżki kosztów budowy,~~
 2. ~~przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,~~
 3. ~~zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,~~
 4. ~~innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu.~~
- ~~Równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może przekraczać wartości wolnorynkowej.~~

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 12

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom Spółdzielni, a także osobom nie będącym członkami, może przysługiwać prawo korzystania z lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa członek Spółdzielni ~~lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni~~ uprawniony są jest do używania lokalu oraz zobowiązany do uiszczania opłat określonych w Statucie Spółdzielni oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także do uzupełniania wkładu budowlanego jeżeli nie został on wniesiony w całości przez osobę uprawnioną do lokalu lub jej poprzednika prawnego.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. ~~W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.~~
5. ~~Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.~~
6. ~~5.~~ Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nie ważne.
7. ~~6.~~ Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. ~~7.~~ Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
9. ~~8.~~ 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.

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

11. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ust. 4 stosuje się odpowiednio.

12.10. 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.

13. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 12 stosuje się odpowiedni.

14. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, byli małżonkowie powinni w terminie 6 miesięcy wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem ich wspólnego prawa do lokalu, zawiadomić Spółdzielnię któremu z nich prawo do lokalu przypadło lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania o podział tego prawa.

15.11. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

16.12. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Zasady ustalania równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określa Rada Nadzorcza, a jej wysokość ustala Zarząd.

17.13. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o której mowa w ust. 15, potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenie hipoteczne tego lokalu.

18.14. W przypadku gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa przekazywany jest do Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne w lokalu. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione przez osoby uprawnione do lokali, mające trwały charakter oraz zwiększające użyteczność lokalu.

19.15. Dodatkowe wyposażenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga jej zgody wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowymi lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

- 20.16. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali w odniesieniu do lokali zbywanych przez osoby do nich uprawnione dokonywane są bezpośrednio między nabywcą i zbywcą.
- 21.17. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
- 22.18. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
- 23.19. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 17 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub gdy Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
- 24.20. Spółdzielnia zobowiązana jest podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
25. Koszty uregulowania stanu prawnego nieruchomości obciążają posiadaczy praw do lokali w tej nieruchomości. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania pozostałych kosztów prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali określa Rada Nadzorcza.

§ 13

1. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu osoba uprawniona uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, oraz ewentualnie pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
2. Do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio § 12 ust 2 – 11 Statutu.
3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.
1. ~~Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.~~
2. ~~Prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielenie~~

majątkowa—do wspólności własnościowego prawa do lokalu, w kwestiach nie uregulowanych w tym paragrafie stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności małżeńskiej ustawowej.

3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności prawa do lokalu, chyba że sąd, na żądanie jednego z małżonków, wspólność tego prawa zniesie.
4. Jeżeli stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy wspólnie do obojga małżonków. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.
5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Jeżeli małżonkowie nie dokonają w/w czynności, Spółdzielnia wyznacza im dodatkowy termin, nie krótszy niż trzy miesiące, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Zarząd Spółdzielni powoduje uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu. Postanowienie § 9 ust. 2,3,4,5,6 i 7 stosuje się odpowiednio.

§ 14

1. Członek może zdobyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spadkobierca lub spadkobiercy mogą zbyć prawo do lokalu na podstawie stwierdzenia nabycia spadku, nie będąc członkami Spółdzielni.
3. Zbycie prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Skuteczność zbycia prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
6. Umowa zbycia prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 14¹

1. Spółdzielnia może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby swoich członków, jaki osób nie będących członkami Spółdzielni, udostępniając lokale na podstawie umowy najmu.
2. Zasady wynajmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Wysokość czynszu za wynajmowane lokale użytkowe winna być ustalana na poziomie cen rynkowych. Szczegółowe warunki najmu lokali określone są w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w regulaminie kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat (kaucja).
5. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 15

1. Spółdzielnia umożliwia członkom zamiany lokali między sobą i z innymi osobami spełniającymi wymogi Statutu, o ile wskutek zamiany nie dojdzie do przekroczenia norm sanitarnych zagęszczenia lokalu.
2. Zamiana lokalu wymaga zachowania formy stosowanej przy zbyciu własnościowego prawa do lokalu.
3. Przy rozliczeniach wynikających z zamiany lokali stosuje się postanowienia Statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.
4. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie zobowiązań finansowych względem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia na wniosek członka, w ramach istniejących możliwości może ustanowić na rzecz członka prawo do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

D. Używanie lokali

§ 16

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Lokal mieszkalny może być używany przez członka Spółdzielni wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, chyba że Zarząd wyrazi zgodę na czasowe inne wykorzystanie.
3. Zarząd może zakazać członkowi Spółdzielni wykonywanie w lokalu określonej działalności gospodarczej, jeżeli wywołuje to zagrożenie budowlane, albo powoduje zagrożenie bezpieczeństwa lub zakłócanie spokoju sąsiadów.

§ 17

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, przez członka Spółdzielni albo osobę ~~niebędącą członkiem Spółdzielni~~, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, jeżeli wiąże się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
- ~~1.2.~~ 2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, ~~członek Spółdzielni albo osoba uprawniona niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest~~ do pisemnego powiadomienia Zarządu Spółdzielni o dokonaniu takiej czynności.
- ~~2.3.~~ 3. Zarząd może odmówić zgody, o której mowa w ust. 1, tylko z ważnych powodów. Z tych samych powodów Zarząd może cofnąć udzieloną zgodę. Odmowa lub cofnięcie zgody wymaga formy pisemnej. Służy od nich odwołanie do Rady Nadzorczej.
- ~~3.4.~~ 4. Umowy zawarte przez ~~członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni,~~ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dotyczące wynajmu lokalu lub jego części wygasają w chwilę wygaśnięcia prawa do lokalu.
- ~~4.5.~~ 5. ~~Członek Spółdzielni, a osoba uprawniona niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, która wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie posiadany lokal lub jego część, odpowiadają za~~

dopełnienie wszystkich obowiązków względem Spółdzielni. W szczególności dotyczy to uiszczania opłat, przestrzegania porządku, udostępniania lokali dla napraw i remontów.

5. ~~W ciągu roku od daty ustania małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia, byli małżonkowie zobowiązani są powiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło w wyniku podziału majątku należące do nich prawo do lokalu, lub wskazać osobę właściwą do reprezentacji ich wobec Spółdzielni, jeżeli postępowanie o podział majątku nie zostało wszczęte.~~

§ 18

1. Indywidualna przebudowa lokalu lub modernizacja instalacji są dopuszczalne po złożeniu w Spółdzielni podania wraz ze stosowną dokumentacją i po uzyskaniu w odpowiedzi pisemnej zgody Zarządu .
2. Prace, o których mowa w ust. 1 muszą być wykonywane przez wykwalifikowanych pracowników, w sposób uzgodniony z Administracją i służbami technicznymi Spółdzielni.
3. Koszty ewentualnych szkód wyrządzonych w wyniku przeprowadzenia przebudowy lub modernizacji ponosi członek – właściciel lokalu.

E. Opłaty za używanie lokali.

§ 19

1. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w pokrywaniu kosztów związanych:
 - a. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych:
 - a. z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych:
 - a. z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust. 1,2,3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostaw energii cieplnej, elektrycznej, gazu i wody, odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości,

- eksploatacji wind, anten zbiorczych, domofonów, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz odpisy na fundusz remontowy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.-
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
 7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza w formie Regulaminu. Regulamin ten powinien przewidywać w szczególności:
 - a. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (m^2 powierzchni użytkowej lokalu, wskazanie urządzeń pomiarowych),
 - b. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu korzystania z lokalu (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - c. zasady rozliczeń pożytków i innych przychodów z nieruchomościami.
 8. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
 9. Zasada określona w ust. 6 nie dotyczy kosztów i opłat ustalonych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Różnice z tego tytułu rozliczne są indywidualnie dla poszczególnych lokali.
 10. 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 nieruchomości wspólnej.
 11. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej.
 12. Opłaty o których mowa w ust. 1 – 3 powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Obowiązek wnoszenia opłat za korzystanie z lokali powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
 13. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy rozpoczęty miesiąc zalegania z opłatą.
 14. Kwoty wpłacone za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużeń najdawniejszych.
 15. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
 16. ~~Obowiązek uiszczania opłat z tytułu używania lokalu spoczywa także na małżonku członka Spółdzielni oraz stale zamieszkującymi z nimi osobami pełnoletnimi, gdy własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich i to niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest~~

w takim wypadku solidarna. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 3, odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali oraz osobami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzednim ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu

17. Spadkobierca od chwili śmierci członka obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie, do czasu gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.
18. Na żądania osoby uprawnionej do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację kosztów stanowiących podstawę ustalenia wysokości opłat za używanie lokalu.
19. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie później niż ostatniego dnia miesiąca, poprzedzającego o 3 miesiące ten miesiąc, od którego obowiązywała będzie nowa wysokość opłaty.
19. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują prawa do lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie
20. Zasadność zmiany wysokości opłat członkowie Spółdzielni mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bądź na drodze sądowej, zaś osoby uprawnione do lokali niebędące członkami Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej bądź w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości
21. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia wnosić odszkodowanie w wysokości kosztów eksploatacji lokalu ponoszonych przez Spółdzielnię. Osoby uprawnione do lokali powinny zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu.

IV. — USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

§ 20

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenie członka,
3. wykreślenie członka z rejestru członków,
4. skreślenia w wypadku śmierci, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 21

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Okres wypowiedzenia nie może być krótszy niż jeden miesiąc i zaczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po zgłoszeniu wystąpienia. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
2. Wystąpienie członka ze Spółdzielni jest obligatoryjne, gdy zbywa on bądź przenosi prawo do lokalu. Dotyczy to również członka będącego małżonkiem w/w osoby.

§ 22

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawienie w Spółdzielni nie da się pogodzić z ustanowieniem statutu Spółdzielni.
2. Przyczyną wykluczenia może być:
 - świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
 - uporeczywe naruszanie postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - poważne wykroczenia przeciwko zasadom współżycia społecznego,
 - uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni,
 - umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania nienależnych korzyści.

§ 23

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - nie wpłacił udziału lub wpisowego w terminie określonym statutem,
 - utracił lub zbył prawo do lokalu, a nie przysługuje mu w Spółdzielni prawo do innego lokalu.

§ 24

1. Decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, zaprasza się zainteresowanego członka, z powiadomieniem o tym jego współmałżonka. Jeżeli członek nie przybędzie na

posiedzenie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. W przypadku nieobecności usprawiedliwionej (udokumentowana choroba lub inny przypadek losowy) rozpatrzenie wniosku musi ostatecznie nastąpić na następnym posiedzeniu rady, o czym zainteresowany powinien być poinformowany.

2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni oraz jego współmałżonka listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji wraz z uzasadnieniem oraz wskazaniem trybu oraz terminu wniesienia odwołania.
3. Uchylony.
4. Zawiadomienie zwrócone w skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 25

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni lub wykreślonej z rejestru członków przysługuje prawo :
 - a. odwołanie się do Walnego Zgromadzenia w ciągu jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na walnym Zgromadzeniu tego odwołania, albo
 - b. zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż 12 miesięcy od wniesienia odwołania.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 b) biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
4. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na 14 dni przed tym terminem.
5. Opis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - b. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c. prawomocnego oddalenia przed sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 26

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

§ 27

1. Podstawowy obowiązek Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, bez urządzeń odbiorczych.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby uprawnione do tych lokali. Jako szczególne obowiązki osoby uprawnionej do lokalu uznaje się:
 - a. bieżącą konserwację lokalu,
 - b. naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - c. wymianę i naprawę okien i drzwi,
 - d. wymianę i naprawę urządzeń techniczno – sanitarnych, kuchennych i grzewczych,
 - e. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
 - f. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - g. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawy i wymiany określony w ust. 2 obciążają osobę uprawnioną do lokalu niezależnie od opłat za używanie lokalu.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub częściach wspólnych nieruchomości powstałych z winy osoby uprawnionej do lokalu lub osób z nią zamieszkałych obciążają osobę uprawnioną do lokalu.
5. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 2 lub 4 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
6. Finansowanie remontów określonych w ust. 5 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego.
8. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego np. docieplania budynków, wymiany instalacji.

§ 28 i § 29 uchylono.

§ 30

1. Rozliczenie z byłym członkiem, jego spadkobiercami lub następcami prawnymi członka – osoby prawnej powinno być dokonane:
 1. z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,
 2. z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia prawa,
 3. z tytułu zobowiązań płatniczych za użytkowanie lokalu – na dzień jego opuszczenia.

2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego spadkobiercom powinna być dokonana w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa i opuszczenia lokalu, a w przypadku ustania członkostwa przed objęciem lokalu – w ciągu trzech miesięcy od daty ustania członkostwa.
3. Osoba uprawniona, pomimo terminów określonych w ust. 2 nie może domagać wypłaty należności, jeśli nie uregulowała ze Spółdzielnią spraw określonych w § 29 ust. 5.

V.IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 31

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. Zarząd.
2. Organy Spółdzielni mogą powoływać w miarę potrzeb komitety domowe, osiedlowe bądź ogólnospółdzielniowe dla wspomagania działalności w wycinkowych sektorach.
3. Wybór i odwołanie członków organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być materialnie powiązani z podmiotami gospodarczymi działającymi na terenie Spółdzielni lub świadczącymi jej usługi oraz podlegają ograniczeniom i ponoszą odpowiedzialność zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

A. Walne Zgromadzenie

§ 32

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni. Ponadto w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne zaproszone osoby.

§ 33

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej Spółdzielni,
- 3) ~~uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,~~
- 4) ~~3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,~~
- 5) ~~4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,~~

- 6)5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 7)6) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 8)7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć bez zgody Walnego Zgromadzenia,
- 8) podejmowanie uchwał z sprawie nabycia, zbycia lub obciążenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z wyjątkiem ustanowienia prawa własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 10) uchwalanie Statutu i jego zmiany,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) podejmowanie uchwał przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 14) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat za używanie lokali,
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Ponadto na pisemne żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 członków Spółdzielni podające cel zwołania Walnego Zgromadzenia – Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło ono się odbyć przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza lub na wniosek członków Związek, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa rada Spółdzielcza.

§ 35

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes lub delegowany członek Zarządu lub Przewodniczący Rady Nadzorczej albo delegowany członek Rady Nadzorczej lub delegowany pełnomocnik Związku albo Krajowej Rady Spółdzielczej, w zależności od tego kto zwołuje obrady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór: ~~Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz oraz 2 asesorów.~~
 - 1) przewodniczącego – kierującego obradami,
 - 2) sekretarza – sporządzającego protokół Zgromadzenia,
 - 3) co najmniej dwuosobowej komisji skrutacyjnej – odpowiedzialnej za liczenie głosów podczas głosowań.

2.3.

§ 37

1. Walne Zgromadzenia prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę uczestników Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w terminach w sposób określony w § 35. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 1. likwidacji Spółdzielni podejmowane są większością 3/4 głosów,
 2. zmian Statutu, połączenia się z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz odwołania członków Rady Nadzorczej są podejmowane większością 2/3 głosów,
 3. pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej.
5. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków co najmniej na 7 dni przed dniem odbycia przerwanej Walnego Zgromadzenia.
3. Porządek obrad przerwanej Walnego Zgromadzenia nie może być uzupełniony o nowe punkty.
4. ~~Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, wyboru oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.~~

§ 39

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać wszyscy członkowie Spółdzielni.

B. Rada Nadzorcza

§ 40

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 57 do 799 członków.

§ 41

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenia, przy czym kadencja poszczególnych członków Rady Nadzorczej może się zaczynać i kończyć w różnych latach. Członkiem Rady Nadzorczej może być także wybrana osoba, nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez będącą członkiem Spółdzielni osobę prawną.
2. Co roku kadencję kończy 1/3 członków Rady Nadzorczej.
3. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkom nie przysługuje wynagrodzenia ani diety.

§ 42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) wybór i odwołanie Prezesa i pozostałych członków Zarządu,
 - 2) zatwierdzenie struktury organizacyjnej i liczby etatów pracowników Spółdzielni,
 - 3) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) uchwalanie zasad:
 - a) rozdziału kosztów i ustalania opłat miesięcznych za używanie lokali,

- b) ustalenia opłat za wynajem pomieszczeń i inne świadczenia przez Spółdzielnię,
 - c) wynagradzania pracowników,
 - d) rozliczania wkładów budowlanych,
 - e) trybu odbioru i zasiedlania lokali.
- 5) uchwalanie zasad i wysokości diet dla członków Zarządu, ustalanie wynagrodzenia i zawieranie umów o współpracę z członkami Zarządu,
- 6) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz regulaminu porządku domowego,
- 7) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez;
- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 8) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 9) zwoływanie Walnych Zgromadzeń w warunkach określonych w § 34 ust.2,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 11) 10) opiniowanie propozycji Zarządu odnośnie:
- a) przyjęcia na członka Spółdzielni osoby ubiegającej się o nabycie udziału we własności lub własności lokalu użytkowego,
 - b) przyjęcie lub zwolnienie Kierownika Spółdzielni albo oraz zakresu udzielonego mu pełnomocnictwa,
 - c) przyjęcie lub zwolnienie Głównego Księgowego Spółdzielni,
 - b) nabycia, zbycia lub obciążenia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości z wyjątkiem ustanowienia prawa własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d) c) nabycia lub zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - d) zbycia lub wynajęcia posiadanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych,
 - e) zakupu bądź sprzedaży urządzeń infrastruktury technicznej i innych środków trwałych,
 - f) podejmowania przez Spółdzielnię innych przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej,
- 12) 11) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia urządzeń infrastruktury technicznej i innych środków trwałych, przyjęcia do zarządu nieruchomości nie stanowiących własności Spółdzielni, przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 13) 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 14) podział na części Walnego Zgromadzenia,
- 15) 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,

- 16)14) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentacji Spółdzielni w przypadku gdy Zarząd wytoczył powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności, zawierające ocenę rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni i wyników kontroli.
 3. W celu wykonania swoich zdań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 43

1. ~~Dla sprawniejszego wykonania zadań~~ Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę przewodniczącego, sekretarza, komisję rewizyjną oraz w razie potrzeby komisje stałe lub specjalne dla opracowania określonych zagadnień. ~~Przewodniczący, i -jego zastępcę, sekretarz oraz przewodniczący komisji rewizyjnej~~ tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Komisje Rady Nadzorczej nie mogą zastępować Rady Nadzorczej w podejmowaniu wiążących uchwał. Sprawozdania i wnioski komisji są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązany jest ponadto zwołać posiedzenie w ciągu 14 dni od dnia założenia:
 - a. wniosku Prezydium Rady Nadzorczej,
 - b. wniosku Zarządu,
 - c. żądania 1/3 członków Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy minimalnego składu Rady określonego statutem.

C. Zarząd

§ 45

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 23 do 4 osób wybranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni lub spoza ich grona.
3. ~~Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej w określonym zakresie pełnomocnictwa Kierownikowi Spółdzielni.~~

§ 46

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni. W szczególności do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy:
 1. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach planów gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w tym określenie stawek czynszowych,
 2. zarządzanie procesami inwestycyjnymi Spółdzielni dotyczącymi terenów, budynków, lokali, infrastruktury technicznej i innych środków trwałych,
 3. ~~wstępne określenie wysokości oraz terminu wnoszenia wkładów budowlanych,~~
 - 4.3. ~~podejmowanie uchwał w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali,~~
 - 5.4. ~~dbanie o należytą i sprawną organizację i sposób pracy administracji Spółdzielni,~~
 - 6.5. ~~dbanie o należyte prowadzenie dokumentacji w Spółdzielni, w tym rejestru lokali, dla których zostały złożone księgi wieczyste wraz z odnotowaniem w nich ustanowienia i wykreślenia hipoteki i zniesienia zastawu hipotecznego,~~
 7. ~~dbanie o należyte prowadzenie dokumentacji w Spółdzielni, w tym rejestru lokali, dla których zostały złożone księgi wieczyste wraz z odnotowaniem w nich ustanowienia i zniesienia zastawu hipotecznego,~~
 - 8.6. ~~sporządzanie rocznych sprawozdań i zamknięć finansowych,~~
 - 9.7. ~~podejmowanie, po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, decyzji dotyczących:~~
 - a) ~~przyjęcia na członka Spółdzielni osoby ubiegającej się o przydział garażu lub lokalu użytkowego,~~
 - b) ~~przyjęcia lub zwolnienia Kierownika Spółdzielni oraz zakresu udzielanego mu pełnomocnictwa,~~
 - a) ~~przyjęcia lub zwolnienia Głównego Księgowego Spółdzielni,~~
 - e)b) ~~wynajęcia posiadanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych,~~
 - d)c) ~~zakupu bądź sprzedaży urządzeń infrastruktury technicznej i innych środków trwałych,~~
 - e) ~~przydziału lub wynajmu posiadanych przez Spółdzielnię garaży i lokali użytkowych,~~
 - f)d) ~~podejmowania przez Spółdzielnię innych przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej.~~
10. ~~podejmowanie, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, decyzji dotyczących:~~
 - a) ~~przyjęcia w poczet członków osoby ubiegającej się o nabycie udziału we współwłasności własności lokalu użytkowego,~~
 - b) ~~zbycia lub wynajęcia posiadanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych.~~
- 11.8. ~~współdziałanie z terenowymi organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.~~
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Uchwały Zarządu nie mogą dotyczyć wydatkowania kwot przekraczających kwotę uchwaloną przez Walne Zgromadzenie.
4. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni wraz z zamknięciem finansowym Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Ich zatwierdzenie stanowi podstawę do udzielenia absolutorium przez Walne Zgromadzenie.

§ 47

Członkowie Zarządu pełniący swoje funkcje społeczne, mogą otrzymywać diety za czas związany z wykonywaniem obowiązków członka Zarządu. Wynagrodzenie członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

§ 48

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu w formie złożenia podpisów pod nazwą Spółdzielni lub pieczętą Spółdzielni z podaniem ich imion i nazwisk oraz funkcji w Zarządzie.

§ 49

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby. Zwołuje je Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Uchwały Zarządu podejmowane są większością głosów, przy obecności co najmniej dwóch członków Zarządu.

§ 50

1. Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.
2. Zarząd, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, 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 i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

VI. SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚCI

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest bezwynikowo – nadwyżka lub niedobór, stanowiący różnicę pomiędzy dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i innymi rodzajami działalności Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 52

1. Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, funduszu zasobowego, funduszu wkładów budowlanych oraz funduszy celowych.
2. Funduszami celowymi są fundusze eksploatacyjne, remontowy i inne tworzone według potrzeb.

§ 53

1. Straty bilansowe pokrywane są z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy Spółdzielni.
2. Sposób rozliczania niedoboru lub nadwyżki finansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 54

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli sprawozdanie finansowe było przez niego badane, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia celem umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 55

1. Zarząd jest obowiązany poddać Spółdzielnię lustracji na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/3 członków Spółdzielni w zakresie określonym w żądaniu, w ciągu jednego miesiąca od daty podjęcia uchwały uprawnionego organu.
2. Jeżeli Zarząd nie podda Spółdzielni lustracji w terminie określonym w ust. 1, obowiązek poddania Spółdzielni lustracji przechodzi na Radę Nadzorczą.

§ 56

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w czasopismach wskazanych przez Naczelną Radę Spółdzielczą.

§ 57

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego i innych ustaw, a także wydanych z ich mocy aktów wykonawczych oraz uchwał Walnego Zgromadzenia.

§ 58

1. Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 3 lutego 1998r.

2. Obowiązki niniejszego Statutu następuje od następnego dnia po dniu zarejestrowania w Sądzie Rejonowym dla Miasta warszawy. Komunikat o tym fakcie powinien być wywieszony we wszystkich domach Spółdzielni.