

STATUT

**TEKST JEDNOLITY UCHWALONY
NA WALNYM ZGROMADZENIU SM WOLA
W DNIU 25.06.2018 r.**

Warszawa 2018

STATUT

Spółdzielnia Mieszkaniowa WOLA w Warszawie

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Wola, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

§3

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

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania, dzierżawy lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 6)

Ponadto Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- 7) zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 8) zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) pełnienia na zlecenie członków lub innych osób roli inwestora zastępczego w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa o innym przeznaczeniu i infrastruktury,

- 10) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie gospodarki mieszkaniowej, wynajmu i dzierżawy nieruchomości na własny rachunek, kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, dzierżawy i zagospodarowania nieruchomości na własny rachunek, wykonywania robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, wykonywania pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, działalności usługowej związanej z zagospodarowaniem terenów zieleni, sprzątania i czyszczenia obiektów.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, w tym rekreacyjno-sportową na rzecz swych członków i ich środowiska.

II. CZŁONKOWIE

A. Powstanie członkostwa

§ 5

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 odrębnej własności".
- Ponadto członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Poza przypadkami określonymi w ust. 1 i 2 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. W takim przypadku zastosowanie mają postanowienia § 6 Statutu.
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, od złożenia pisemnego zapewnienia, przez osobę o której mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Postanowienia Statutu 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.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo

ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

7. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numery PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi -ich nazwę i siedzibę oraz numer REGON i NIP), wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 6

1. W przypadkach, o których mowa w § 5 ust. 3 warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę oraz numer REGON, NIP, stwierdzenie jakiego lokalu (mieszkalnego czy użytkowego) dotyczy prawo przystępującego oraz dane dotyczące wkładów.
2. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd w trybie i na warunkach niniejszego Statutu.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale w sprawie przyjęcia oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4 należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Od uchwały Rady nie przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

§ 7

W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zadecyduje o uczestniczeniu przez członków w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię (§ 16 ust. 6 Statutu) członek Spółdzielni jest zobowiązany do wniesienia pierwszej opłaty na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną w terminie trzydziestu dni od dnia powstania członkostwa oraz wnoszenia comiesięcznych opłat na ten cel w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 8

1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem treści ust. 2,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu, a także prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur z zastrzeżeniem treści ust. 3 - umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości ustalonej przez Zarząd,
 - 6) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 8) prawo do świadczeń i usług Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 9) prawo do uzyskania informacji o zakresie swoich zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący osobami o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu członkowie ci biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§9

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały, o której mowa w § 16 ust. 6 Statutu – należy wnieść opłatę na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: uczestniczeniem w kosztach budowy, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych w częściach przypadających na ich lokale, spłatą kredytu (wraz z odsetkami) przypadającą na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalnością społeczną oświatowo-kulturalną i sportowo-rekreacyjną (w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały, o której mowa w § 16 ust. 6 Statutu), zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, a także terminowo uiszczać inne opłaty przewidziane w Statucie, w szczególności opłaty na fundusz remontowy,
- 5) zwrócić Spółdzielni wszelkie koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię w związku z zawarciem z członkiem na jego wniosek umowy przeniesienia własności

lokalu, do którego dotychczas temu członkowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu, koszty wydawania zaświadczeń niezbędnych członkowi itp.,

- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wykonanie ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi,
- 10) utrzymywać w należytym stanie technicznym i sanitarnym używane lokale,
- 11) wykonywać inne obowiązki wynikające z niniejszego Statutu lub z posiadanego prawa do lokalu.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 10

1. Sprawy między członkami a Spółdzielnią wynikające ze stosunku członkostwa są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanych członków.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane -w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia sprawy Zarząd jest obowiązany przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w wyniku rozpatrzenia odwołania członka jest ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
7. O uchwałach Zarządu i Rady Nadzorczej, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie odpisów tych uchwał w Biurze Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli, jak również poprzez zamieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni. Termin trzydziestu dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich podania do wiadomości członków w sposób określony w zdaniu poprzedzającym.

§ 11

1. O uchwale organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy zawiadomić odwołującego się w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów, o których mowa w § 10 ust. 4, 6 Statutu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć

odwołanie.

4. W każdym stadium postępowania wewnątrzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

D. Ustanie członkostwa.

§12

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 z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) upływu okresu wypowiedzenia przez członka, któremu w Spółdzielni przysługuje wyłącznie prawo odrębnej własności do lokalu i/lub udział w lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art.108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§14

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

III. PRAWA DO LOKALI ORAZ PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ZWIĄZANE Z PRAWEM DO LOKALU

A. Postanowienia ogólne

§15

1. Lokalem w rozumieniu niniejszego Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także lokal przeznaczony na inne cele - lokal użytkowy, w tym garaż jedno lub wielostanowiskowy.

2. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinnym w rozumieniu niniejszego Statutu jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

§ 16

1. 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. Kosztami, o których mowa w zdaniu poprzedzającym są w szczególności wydatki związane z utrzymaniem lokalu obciążające Spółdzielnię, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu i podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, a także opłaty niezależne od Spółdzielni, jak np. opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
2. 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 treści § 17 Statutu.
3. 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.
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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem treści § 17 Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
6. 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 niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, 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.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat. Od nie terminowych wpłat, o których mowa wyżej Spółdzielnia należą się odsetki w wysokości ustawowej bez konieczności dodatkowego wzywania.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na trzy miesiące przed końcem miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. 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 ust. 1-4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust.10 zdanie 2 stosuje się odpowiednio.
12. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele 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.
13. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 18 ust. 2 Statutu; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 17

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Decyzje w powyższych sprawach podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 1 pkt 6) Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 16 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania i a danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami

Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 19

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. 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.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 20

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie

cięży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 16, za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 16, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z lokalem, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 Jest opróżnienie lokalu.

§ 24

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt 1) Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2),
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. § 16 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 25

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.

§ 26

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 25 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 23 Statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w § 26 Statutu,

roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 23 ust. 7 i 8 Statutu.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa, w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 28

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 29

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) terminy i wysokości wpłat na wkład budowlany, o których mowa w pkt 1),
 - 6) planowane terminy rozpoczęcia, oraz zakończenia realizacji inwestycji,
 - 7) planowaną wysokość ostatecznych kosztów budowy (wkładu budowlanego) do poniesienia przez członka,
 - 8) skutki nieterminowego wnoszenia wpłat, o których mowa w pkt 1), oraz skutki

rozwiązania lub odstąpienia od umowy.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2) i 3) i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 30

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 29 ust. 1 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienie § 33 ust. 3 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 29 ust. 1 pkt 1) i 5) Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 32

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

§ 33

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 przypadku 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.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 34

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 35

Postanowienia §§ 29-34 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 36

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 16 ust. 1, 2 i 6 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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.

§ 40

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 20 ust. 1 Statutu.

§41

1. W przypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 40 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§42

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. 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.
5. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§43

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana 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, o których mowa w § 16 ust. 1 i 2 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. 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.
4. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli Statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 43 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z postanowieniami § 43 ust. 3 Statutu.

§ 45

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

§ 46

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

§ 47

Postanowienia §§ 36-42, § 43 ust. 4 oraz §§ 45 i 46 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

E. Zasady postępowania w sprawie lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 48

Lokale pozostające w zasobach Spółdzielni, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo i które zostały opróżnione, a co, do których żadna z osób uprawnionych nie zgłosiła roszczeń o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, są lokalami wolnymi w sensie prawnym.

§ 49

Lokal wolny w sensie prawnym może być przedmiotem wyłącznie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawartej z osobą wyłonioną, w wyniku przeprowadzonego przetargu, chyba że w drodze uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu dany lokal zostanie zakwalifikowany do wynajęcia.

§ 50

Przetarg, o którym mowa w § 49 Statutu, przeprowadza Zarząd zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów uchwalonym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

F. Zasady wnoszenia wkładów i rozliczeń z członkami z tego tytułu

§ 51

1. Wkład budowlany lub mieszkaniowy członek wnosi zgodnie z umową o budowę lokalu w wysokości planowanej, stanowiącej całość kosztów inwestycji przypadającej na jego lokal (wkład budowlany) lub część kosztów (wkład mieszkaniowy). Powyższe wartości są kosztami planowanymi wstępnymi.
2. Po zakończeniu inwestycji i jej rozliczeniu przez Zarząd Spółdzielni zostaje ustalona ostateczna wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego przypadającego do poniesienia przez członka w związku z uzyskanym prawem do lokalu. W przypadku różnicy między kosztem ostatecznym a kosztem planowanym członek Spółdzielni jest zobowiązany do uzupełnienia różnicy w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię. W przypadku nadwyżki kosztu planowanego nad ostatecznym Spółdzielnia dokona zwrotu tej nadwyżki na rzecz członka najpóźniej w terminie trzech miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia.

G. Używanie lokali

§ 52

1. Lokal winien być używany wyłącznie na cele, na jakie jest przeznaczony oraz zgodnie z Regulaminem porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu (z mieszkalnego na użytkowy albo odwrotnie) wymaga zgody Zarządu.

H. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 53

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości może dokonać zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest zgoda członków, którzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, które będą przedmiotem zamiany.

I. Likwidacja i upadłość Spółdzielni

§ 54

Likwidacja Spółdzielni wymaga zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń podjętych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie, co najmniej dwóch tygodni.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 55

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej również Radą,

- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) - 4), są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do organów tych zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni określa Statut i wydane na jego podstawie Regulaminy.
4. Członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość tego wynagrodzenia dla członka Rady Nadzorczej odpowiada minimalnemu wynagrodzeniu za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, natomiast wysokość tego wynagrodzenia dla członka Rady Osiedla wynosi 2/3 (dwie trzecie) ww. minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§56

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów, chyba, że Statut stanowi inaczej.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale (większość względna).
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów (przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw”), chyba, że większości kwalifikowanej wymaga ustawa lub Statut.
4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem spraw określonych w § 55 ust. 2 Statutu. Na żądanie 1/5 liczby członków organu Spółdzielni obecnych na posiedzeniu zarządza się głosowanie tajne. Postanowienia zdania poprzedzającego nie stosuje się jednak do głosowań przeprowadzanych na Walnym Zgromadzeniu odbywającym się częściami.

§57

Członkostwo w organach Spółdzielni w czasie trwania kadencji ustaje w następujących wypadkach:

- a) wskutek zrzeczenia się mandatu,
- b) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku pełnomocnika osoby prawnej.

B. Walne Zgromadzenie

§58

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Na Walnym Zgromadzeniu członek ma prawo do zabierania głosu w dyskusji, głosowania, stawiania formalnych wniosków i zgłaszania formalnych sprzeciwów.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych przez niego udziałów. 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.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej

Rady Spółdzielczej.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają także prawo uczestniczyć członkowie Zarządu oraz goście zaproszeni przez Zarząd oraz/lub Radę Nadzorczą.
7. Zarząd zapewnia na Walnym Zgromadzeniu udział eksperta, o ile uzna to za konieczne w związku z porządkiem obrad tego Zgromadzenia.

§ 59

1. Z uwagi na fakt, iż liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym jednak, iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek uprawniony do więcej niż jednego lokalu znajdujących się na terenie różnych nieruchomości Spółdzielni może wziąć udział wyłącznie w jednej części Walnego Zgromadzenia - według własnego wyboru, który winien zgłosić Zarządowi najpóźniej w terminie określonym w § 61 ust. 7 Statutu, pod rygorem dokonania tego wyboru przez Zarząd.

§ 60

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz decydowanie o uczestniczeniu przez członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub społecznych oraz występowania z nich,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia Osiedli i zakładów pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,

- 2) przynajmniej jednej trzeciej członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia przez członków, o których mowa w ust. 2 pkt 2) składane jest poprzez złożenie przez te osoby swoich podpisów (wraz z podaniem numeru członkowskiego) na piśmie zawierającym to żądanie złożonym przez zainteresowane osoby w Biurze Zarządu Spółdzielni lub w Administracjach Osiedli, w obecności odpowiednio pracownika wyznaczonego przez Zarząd lub pełnomocników Zarządu, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu.
 4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 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.
 5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Postanowienie ust. 3 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
 6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 5, powinny być wykładane w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
 9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
 10. W przypadku, gdy porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia objęty jest wybór członków Rady Nadzorczej, członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać swoich kandydatów (z uwzględnieniem podziału mandatów na Osiedla, o którym mowa w § 68 ust. 2 Statutu) w Biurze Zarządu Spółdzielni w terminie, o którym mowa w ust. 7. W przypadku zgłoszenia kandydatów na piśmie przez więcej niż jednego członka, postanowienie ust. 3 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
 11. Do zgłoszenia kandydatury na członka Rady Nadzorczej w terminie, o którym mowa w ust. 7 należy załączyć pisemne oświadczenie wskazanej w zgłoszeniu osoby o wyrażeniu przez nią zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej, pod rygorem nie uwzględnienia tej osoby na liście kandydatów.
 12. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej może zostać osoba, która została zgłoszona, przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Kandydat powinien dawać rękojmię należytego wywiązywania się z obowiązków ciążących na członku Rady Nadzorczej (tj. min. nie zalegać z opłatami na rzecz Spółdzielni, nie narażać Spółdzielni na szkodę lub na utratę przez Spółdzielnię jej dobrego imienia, przestrzegać zasad współżycia społecznego).
 13. Opracowane przez Zarząd projekty list kandydatów z poszczególnych Osiedli na członków Rady Nadzorczej wyłożone zostają w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w terminie najpóźniej 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. W terminie, o którym mowa w ust. 8, możliwe jest składanie przez członków ewentualnych zastrzeżeń do ww. projektów list.
 14. Po upływie terminu określonego stosownie do treści ust. 13 zdanie drugie Zarząd opracuje ostateczne listy kandydatów do Rady Nadzorczej. Postanowienie ust. 9 stosuje się odpowiednio.

§ 62

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienia dokonuje się poprzez jego złożenie w ww. terminie w skrzynce pocztowej dla danego lokalu, a w przypadku członka oczekującego na ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu - poprzez jego wystanie listem poleconym, a także poprzez jego wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Biurze Zarządu, Administracjach Osiedli oraz na klatkach schodowych wszystkich budynków Spółdzielni. 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 przypadku, gdy porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia objęty jest wybór członków Rady Nadzorczej w zawiadomieniu zamieszcza się także informację o terminie i miejscu: zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, składania dokumentów wymaganych od zgłoszonych kandydatów oraz wnoszenia ewentualnych zastrzeżeń przez członków Spółdzielni do sporządzonych przez Zarząd projektów list kandydatów.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie, zgodnie z postanowieniami ustawy.
3. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 4, Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 60 % (sześćdziesiąt procent) ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Następujące uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają kwalifikowanej większości głosów:
 - a) zmiana Statutu - 2/3 głosów,
 - b) łączenie się Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - c) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów na każdym z dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach odbytych w odstępie, co najmniej dwóch tygodni,
 - d) odwołanie członków Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - e) odwołanie członków Zarządu, którym poprzednie Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, o ile nie zostali następnie odwołani przez Radę Nadzorczą - 2/3 głosów.

§ 63

1. Posiedzenie Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na Walnym Zgromadzeniu lub jego każdej części spośród obecnych członków wybierane jest Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i dwaj Asesorzy, Członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 64

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, 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 lub jego ostatniej części. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

§ 65

1. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia lub jego części. Najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych po odbyciu części Walnego Zgromadzenia sporządzany i podpisywany jest protokół z danej części. Uchwały, protokoły sporządzone przez wszystkie Komisje powołane na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, z załącznikami do nich, listą osób uprawnionych i uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub danej jego części oraz – z zastrzeżeniem treści ust. 2 – komisyjnie zalakowanymi lub w inny sposób zabezpieczonymi kartami oddanymi w głosowaniach tajnych przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, niezwłocznie po zakończeniu Walnego Zgromadzenia lub jego części przekazywane są za pokwitowaniem Zarządowi Spółdzielni lub wskazanemu przez Zarząd pracownikowi w celu ich zdeponowania w Biurze Zarządu Spółdzielni.
2. Do czasu przystąpienia po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia do sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust. 3, Komisje Skrutacyjne powołane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia nie dokonują zliczenia głosów oddanych w częściowych głosowaniach tajnych przeprowadzonych podczas danej części Walnego Zgromadzenia, o czym zamieszcza się wzmiankę w protokole Komisji Skrutacyjnej. Komisyjnie zalakowane lub w inny sposób zabezpieczone karty oddane w głosowaniach tajnych niezwłocznie po zakończeniu każdego głosowania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia przekazywane są za pokwitowaniem Zarządowi Spółdzielni, w celu ich zdeponowania w Biurze Zarządu Spółdzielni.
3. Najpóźniej w ciągu pięciu dni roboczych po odbyciu się ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący (lub inny członek wskazany przez Prezydium) wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a w przypadku, gdy na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia powołane zostały Komisje Skrutacyjne, także Przewodniczący tych Komisji (lub inny członek wskazany przez Komisję) sporządzają i podpisują w Biurze Zarządu Spółdzielni wspólny protokół Walnego Zgromadzenia zawierający zbiorcze wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań jawnych i tajnych.
Protokół ten niezwłocznie po jego sporządzeniu i podpisaniu wyłożony zostanie w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 66

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

C. Rada Nadzorcza

§ 67

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 68

1. Z zastrzeżeniem treści ust.3, Rada składa się z 28 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Mandaty w Radzie Nadzorczej rozdzielone są w ten sposób, iż Osiedlom Bemowo I/II, Bemowo IV i Górcze przypada ilość mandatów określana przez Radę Nadzorczą, wyliczona proporcjonalnie do aktualnej ogólnej powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w danym Osiedlu, natomiast dla budynków Niegocińska/Gintrowskiego przypada 1 mandat. W celu przeprowadzenia wyborów członków Rady Nadzorczej dla każdego Osiedla sporządzane są odrębne listy kandydatów, z uwzględnieniem podziału mandatów, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.
3. Za wybranych na członków Rady Nadzorczej uważa się te osoby, które na listach kandydatów z poszczególnych Osiedli, o których mowa w ust. 2, uzyskały kolejno największą ilość głosów. W przypadku jednak, gdy z protokołu, o którym mowa w § 65 ust. 3 Statutu, wynikać będzie, iż część kandydatów na członków Rady Nadzorczej uzyskała równą ilość głosów, co spowodowałoby przekroczenie ustalonej liczby osób wybieranych do Rady Nadzorczej z poszczególnych Osiedli (zgodnie z treścią ust. 2), za wybranych na członków Rady Nadzorczej uważa się tylko te osoby, które na poszczególnych listach kandydatów uzyskały kolejno największą ilość głosów, z pominięciem ww. osób, które uzyskały równą ilość głosów. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej wyłącznie spośród osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, umieszczone zostaną przez Zarząd w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Rady wybierani są wyłącznie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę, do czasu ogłoszenia wyników wyboru Rady Nadzorczej dokonanego przez Walne Zgromadzenie odbyte po trzech latach.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 69

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej,
 - 2) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta,
 - 3) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 4) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 6) uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu rocznych sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdali finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz w sprawach czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, a także reprezentowanie Spółdzielni przy

tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

- 9) uchwalanie Regulaminu Zarządu oraz innych Regulaminów, nie zastrzeżonych w Statucie lub przepisami prawa do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
 - 10) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie zasad gospodarki finansowej Osiedli i zakładów wyodrębnionych pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku niestanowiącego własności Spółdzielni,
 - 15) zatwierdzanie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i inwestycji,
 - 16) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów eksploatacji,
 - 17) podejmowanie innych uchwał przewidzianych w Statucie do kompetencji Rady Nadzorczej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§70

1. Pierwsze posiedzenie Rady - w celu jej ukonstytuowania się - zwołuje Zarząd w ciągu siedmiu dni od dnia odbycia się Walnego Zgromadzenia lub sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 65 ust 3 Statutu.
2. Posiedzenia Rady zwołuje jej Przewodniczący w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na trzy miesiące. W razie nieobecności Przewodniczącego Rady posiedzenie Rady zwołuje jej Wiceprzewodniczący, a w razie również jego nieobecności - inny członek Prezydium wskazany przez Przewodniczącego Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu - w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§71

1. Rada wybiera, ze swego grona Prezydium Rady, w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, dwóch Wiceprzewodniczących, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada może powołać ze swojego składu komisje stałe lub czasowe.

§72

W posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni goście zaproszeni przez zwołującego posiedzenie.

§73

Wewnętrzna struktura Rady, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§74

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 75

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu członków, w tym Prezesa i jego Zastępców.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Rada może odwołać członka Zarządu na podstawie uchwały podjętej większością 2/3 głosów.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym poprzednie Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§ 76

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni prawo rozwiązania stosunku pracy przysługuje Radzie Nadzorczej.

§ 77

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz zawieranie z członkami umów o budowę i ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 78

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu poszczególni jego członkowie wykonują funkcje wynikające z wewnętrznego podziału czynności.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu.

§ 79

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

§80

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 i gospodarczo jednostki. Pełnomocnicy ustanowieni do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością poszczególnych Osiedli zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy dokonują także za pracodawcę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.
2. Zarząd może także udzielić pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

E. RADY OSIEDLI

§81

1. Rady Osiedli działają w Osiedlach Bemowo I/II, Bemowo IV oraz Górcie i składają się z 21 członków będących wyłącznie osobami fizycznymi, wybranych spośród członków Spółdzielni, którzy posiadają prawo do lokalu położonego na terenie danego Osiedla.
2. Wyboru członków poszczególnych Rad Osiedli dokonują wyłącznie ci członkowie Spółdzielni, którzy stosownie do treści § 59 Statutu zaliczeni zostali do tych części Walnego Zgromadzenia, które swym zakresem obejmują nieruchomości, które znajdują się na terenie danego Osiedla.
3. Wybory członków Rad Osiedli odbywają się w trakcie trwania tych Walnych Zgromadzeń, w których porządku obrad umieszczony został wybór członków Rady Nadzorczej. Wyboru członków Rad Osiedli członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, dokonują podczas tych części Walnego Zgromadzenia, w których uczestniczą. Postanowienia § 58 ust. 2 i 4 zdanie pierwsze Statutu stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku, gdy w trakcie trwania Walnego Zgromadzenia przeprowadzone mają zostać wybory członków Rad Osiedli w terminie, o którym mowa w § 61 ust. 7 Statutu członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, mają prawo zgłaszać w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach poszczególnych Osiedli swoich kandydatów na członków danej Rady Osiedla. Postanowienia § 61 ust. 10 zdanie drugie, § 61 ust. 11-14 oraz § 62 ust. 3 Statutu mają odpowiednie zastosowanie do wyborów członków Rad Osiedli.
5. Za wybranych na członków Rady Osiedla uważa się te osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów. W przypadku jednak, gdy z protokołu, o którym mowa w § 65 ust. 3 Statutu, wynikać będzie, iż część kandydatów na członków Rady Osiedla uzyskała równą ilość głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Osiedla, o której mowa w ust. 1, za wybranych na członków Rady Osiedla uważa się tylko te osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów, z pominięciem ww. osób, które uzyskały równą ilość głosów.
6. W celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Osiedla spośród osób, które w wyborach do Rady Osiedla uzyskały równą ilość głosów (ust. 5), na wniosek Rady Osiedla lub przynajmniej jednej trzeciej części członków posiadających prawa do lokali położonych na terenie danego Osiedla, Zarząd Spółdzielni w terminie najpóźniej trzech miesięcy od dnia zgłoszenia wniosku zwoła zebranie członków posiadających lokale na terenie Osiedla poprzez wywieszenie stosownych informacji na klatkach schodowych wszystkich budynków znajdujących się na terenie Osiedla, a także w Administracji Osiedla. Do zebrania tego odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 58 ust. 2-4, § 61 ust. 3, § 62 ust. 3 i 6 lit. d), § 63 ust. 2, § 65 ust. 1 oraz § 65 ust. 4 i 5 Statutu. Zebranie otwiera Przewodniczący Rady Osiedla lub inny upoważniony członek Rady.

§82

Kadencja Rad Osiedli wynosi trzy lata. Kadencja poszczególnych Rad Osiedli trwa od Walnego Zgromadzenia, w trakcie, którego wybrano daną Radę Osiedla, do czasu ogłoszenia wyników wyboru nowej Rady Osiedla dokonanego w trakcie trwania Walnego

Zgromadzenia odbytego po trzech latach.

§83

1. Do zakresu działania poszczególnych Rad Osiedli należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy uchwalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi oraz przy uchwalaniu programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych Osiedla z uwzględnieniem wskaźników i limitów ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Osiedla,
- 4) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla oraz opiniowanie i wnioskowanie zmian na kierowniczych stanowiskach administracji Osiedla,
- 5) zatwierdzanie opracowanych przez Administrację Osiedla okresowych planów remontów,
- 6) podejmowanie działań zmierzających do przestrzegania przez mieszkańców obowiązków wynikających z regulaminu porządku domowego oraz do dbałości o utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 7) przedstawianie i opiniowanie wniosków dotyczących budowy, sposobu używania lub zmiany przeznaczenia na terenie Osiedla punktów handlowych, usługowych i innych urządzeń służących mieszkańcom Osiedla,
- 8) krzewienie kultury współżycia społecznego oraz propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,
- 9) podejmowanie działań zmierzających do polubownego rozstrzygania sporów powstających w związku z zamieszkiwaniem w Osiedlu lub prowadzeniem na jego terenie działalności gospodarczej,
- 10) współdziałanie z Radą Nadzorczą, Zarządem oraz organami samorządu terytorialnego i terenowymi organami administracji rządowej w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacji zadań gospodarczych, usługowych, handlowych, socjalnych i kulturalnych w Osiedlu oraz zadań o charakterze ogólnie miejskim,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych - na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, w zakresie dopuszczonym przepisami prawa,
- 12) opiniowanie wniosków dotyczących przeznaczenia lokali na cele własne Spółdzielni, przydziału lokali użytkowych oraz tworzenia obiektów gospodarczych i socjalnych,
- 13) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność Administracji Osiedla.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu oraz Kierownictwa Administracji Osiedla sprawozdań i wszelkich wyjaśnień oraz przeglądać księgi i dokumenty znajdujące się w Administracji Osiedla.

3. Poszczególne Rady Osiedla składają sprawozdanie ze swej działalności podczas trwania odpowiednich części Walnego Zgromadzenia. Postanowienie § 62 ust. 1 Statutu stosuje się odpowiednio.

§84

1. Pierwsze posiedzenie Rady Osiedla - w celu jej ukonstytuowania się - zwołuje Zarząd w ciągu siedmiu dni od dnia odbycia się Walnego Zgromadzenia lub sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 65 ust. 3 Statutu.

2. Posiedzenia Rady Osiedla zwołuje jej Przewodniczący w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na trzy miesiące. W razie nieobecności Przewodniczącego Rady posiedzenie Rady zwołuje jej Wiceprzewodniczący, a w razie również jego nieobecności -inny członek

Prezydium wskazany przez Przewodniczącego Rady.

3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Administracji Osiedla - w terminie najpóźniej dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 85

1. Rada Osiedla wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, Wiceprzewodniczący, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada może powołać ze swojego składu komisje stałe lub czasowe.

§ 86

W posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym pracownicy Administracji Osiedla, członkowie Zarządu oraz inni goście zaproszeni przez zwołującego posiedzenie.

§ 87

Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. Zakaz łączenia funkcji w organach Spółdzielni oraz zakaz prowadzenia interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni.

§ 88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla oraz członkiem Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Rady Osiedla. W przypadku wyboru danej osoby zarówno do Rady Nadzorczej, jak i Rady Osiedla, osoba ta - o ile w terminie, o którym mowa w § 65 ust. 3 Statutu nie zgłosi Zarządowi odmiennej swojej decyzji w tym zakresie - zostaje skreślona z listy osób wybranych do Rady Osiedla, a na jej miejsce do Rady Osiedla wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Osiedla osiągnęła kolejno najwyższą ilość głosów.
3. Członkowie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu, jak również pełnomocnicy, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu, 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 Nadzorczej, Rady Osiedla lub Zarządu albo odwołania pełnomocnictwa i rozwiązania umowy z pełnomocnikiem, o którym mowa w § 80 ust. 1 Statutu, oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - odpowiednio Rada Nadzorcza lub Rada Osiedla może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Rada Nadzorcza powinna niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Postanowienie zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio do zawieszzonego członka Rady Osiedla.

§89

1. W skład Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli nie mogą wchodzić:
 - 1) pełnomocnicy Zarządu, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu,
 - 2) pracownicy Spółdzielni,
 - 3) osoby pozostające z członkami Zarządu lub z osobami, o których mowa w pkt 1) i 2), w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla osoby, o której mowa w ust. 1 pkt 2), jest nieważna.
3. Z chwilą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla a Spółdzielnią członkostwo w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla ustaje.

§90

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.
2. Niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w ust. 1, członkowie organów Spółdzielni oraz pełnomocnik, prokurent, syndyk albo likwidator ponoszą odpowiedzialność karną, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w innych przepisach karnych.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§91

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe warunki działalności gospodarczej Spółdzielni.

§92

1. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami Spółdzielni i świadczenia usług dla członków i ich rodzin są Osiedla: Bemowo I/II, Bemowo IV, Górcze oraz budynki Niegocińska/Gintrowskiego.
2. Osiedla prowadzą gospodarkę na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym, posiadają konta bankowe i dysponują środkami finansowymi zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

§93

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz remontowy, o którym mowa w § 18 ust. 2 Statutu,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, a określone w ust. 2 regulaminy uchwalone przez Zarząd.

§ 94

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej w § 93 ust. 2 Statutu.

§ 95

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami,
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Biura Zarządu oraz w Administracjach Osiedli, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim

Sygnatura sprawy: WA.XIII NS-REJ.KRS/045801/18/617.



Postanowienie

SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO
REJESTRU SĄDOWEGO

w składzie: REFERENDARZ SĄDOWY BARBARA DZIURDA

po rozpoznaniu w dniu: 13.12.2018 w WARSZAWIE

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA WOLA

o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym

dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA WOLA, WARSZAWA

o numerze KRS: 0000122732

postanawia:

I. Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :

Rejestrze Przedsiębiorców

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.

wpisać pola

1. Informacja o
sporządzeniu lub zmianie
statutu

ZMIANA DOKONANA UCHWAŁĄ WALNEGO ZGROMADZENIA ODBYTEGO W
DWÓCH CZĘŚCIACH W DNIACH 22 I 25 CZERWCA 2018 R.
ZMIENIONO: § 5, § 6, § 8, § 10 PKT 2, § 11 UST. 6, § 12 UST. 2, § 13, § 20, § 25 UST.
1, § 26 UST. 1 I 2, § 27, § 29, § 30 UST. 1, § 33 UST. 1 I 2, § 38, § 40, § 64 UST. 2, § 70
UST. 4, § 71 UST. 1 I 3, § 74 UST. 2, § 75, § 98, § 99 UST. 1, § 100 UST. 1,
DODANO: § 75 UST. 1 PKT 18
SKREŚLONO: § 7, § 10 PKT 8, § 11 UST. 8, § 15, § 16, § 17, § 22 UST. 2, § 32 UST. 2 I
3, § 39, § 43, § 60 UST. 2, 3 I 4, § 75 UST. 1 PKT 13, § 89 UST. 1 PKT 6, § 100 UST. 2 I
UJEDNOLICONO NUMERACJĘ