

STATUT

**Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„ŻOLIBORZ”**

Warszawa, 2023 rok

TEKST JEDNOLITY

Hedy *AW*

Spis treści

	str.
I. Postanowienia ogólne.....	3
II. Gospodarka spółdzielni	4
III. Członkowie, ich prawa i obowiązki.....	6
IV. Wpisowe i udziały	13
V. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	14
VI. Prawo odrębnej własności lokalu	15
VII. Używanie lokali	20
VIII. Organy spółdzielni	22
A. Walne Zgromadzenie	23
B. Rada Nadzorcza	26
C. Zarząd	29
D. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu	30
E. Przedstawicielstwo członków	31
IX. Lustracja.....	32
X. Postanowienia końcowe.....	33

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Żoliborz”.

§ 2

1. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Żoliborz”, zwana dalej „Spółdzielnią” jest dobrowolnym i otwartym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie tych członków oraz ich rodzin prowadzi działalność: inwestycyjną, remontową, modernizacyjną, eksploatacyjną dotyczącą budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych oraz wynajem własnych lokali. Spółdzielnia może prowadzić na rzecz swoich członków i ich rodzin również działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.
2. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia ma osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.

§ 4

1. Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni oraz ich rodzin mieszkających w zasobach Spółdzielni, w tym poprawa stanu technicznego tych zasobów, a ponadto zaspokajanie innych potrzeb socjalnych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu i wspólnym budynku.
2. Cele powyższe Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) Prowadzenie efektywnej działalności gospodarczej wymienionej w § 2 ust. 1 przy uwzględnieniu wymogów legalności, celowości, gospodarności.
 - 2) Budowę, rozbudowę lub nabywanie budynków mieszkalnych oraz gruntów, lokali mieszkalnych i użytkowych w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, jak również w celu ich wynajmowania i zbywania.
 - 3) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.
 - 4) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej własności lub własności jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
 - 5) Utrzymanie posiadanych zasobów mieszkaniowych, użytkowych, garaży, miejsc parkingowych oraz infrastruktury w jak najlepszym stanie technicznym.
 - 6) Prowadzenie i organizację prac modernizacyjnych, budowlanych, remontowych, eksploatacyjnych budynków, w tym zasobów mieszkaniowych i użytkowych oraz pomieszczeń o innym przeznaczeniu na potrzeby własne i osób trzecich.
 - 7) Działania na rzecz odzyskania terenów utraconych przez Mieszkaniowe Stowarzyszenie Spółdzielcze Oficerów w wyniku działań Dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy,
 - 8) Prowadzenie spraw przekształceń własnościowych na rzecz członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 9) Działalność propagującą wśród członków dbałość o własność Spółdzielni, krzewienie kultury współżycia sąsiedzkiego oraz gotowość współpracy i wzajemnej pomocy.

§ 5

Postanowienia statutu obowiązują wszystkie osoby fizyczne i prawne użytkujące zasoby Spółdzielni i korzystające z jej usług.

II. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**§ 6**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Za swoje zobowiązania Spółdzielnia odpowiada całym majątkiem.

§ 7

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Zarządu Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia zapoznania się z nim członkom Spółdzielni.
4. O podziale nadwyżki bilansowej na poszczególne fundusze decyduje uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 8

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 43 Statutu,
- 2) **ewidencję i rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Funduszu Remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego oraz z innych źródeł określonych w przepisach odrębnych ustaw,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych, powstały z wniesionych przez członków i ewidencjonowanych imiennie wkładów pieniężnych,
 - 4) fundusz remontowy, tworzony z odpisów obciążający koszty gospodarki zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Fundusz remontowy może być powiększony w danym roku o nadwyżkę przychodów nad kosztami na podstawie podjętej uchwały Walnego Zgromadzenia. Fundusz remontowy jest tworzony odrębnie dla każdej nieruchomości.
 - 5) zakładowy fundusz nagród, przeznaczony dla pracowników Spółdzielni i rozdzielany przez Zarząd, a dla Zarządu przez Radę Nadzorczą.
 - 6) Inne fundusze celowe utworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

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 nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania tymi funduszami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej przez Walne Zgromadzenie. Gdyby fundusze własne nie wystarczały na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do podwyższenia wartości udziałów w stosunku do ustalonej w Statucie.

J. J. J. *P. W.*

III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**§ 10****Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie ekspektatywy.**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) Której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) Której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) Nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem ust.13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 21 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo od 9.09.2017r
7. W przypadkach określonych w ust. 1,2 i 3 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginału, potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 21 o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1,2,3 i 4.
9. Osoba, o której mowa w ust, 1,2 i 3 jest zobowiązana w terminie 21 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej adres i siedzibę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) Numer telefonu oraz ewentualny adres e-mail,
 - 6) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1
10. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zmianach, w terminie 21 dni od zaistnienia zdarzeń wywołujących zmianę. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
11. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolno stojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesiące na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.13. i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 11

Członkostwo właścicieli lokali wyodrębnionych

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu .
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust.8 poniżej.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jęgo:
 - 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) Numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 6) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także informowanie Spółdzielni, w terminie 21 dni od zaistnienia określonych okoliczności, o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
9. Jeżeli prawo określone w ust. 8 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.8 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 12

1. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego uprawnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i w formie elektronicznej Rejestr Członków zawierający:

- 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
- 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) Numer telefonu oraz ewentualnie adres e- mail,
- 6) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt. 1,
- 7) Wysokość wniesionych wkładów,
- 8) Zmiany danych określonych w punktach 1-7
- 9) Datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 10) Datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 14

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać Rejestr Członków w obecności pracownika Spółdzielni, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów z zakresu ochrony danych osobowych .

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym prawo do garażu w budynku lub garażu wolnostojącego, przy czym koszty tych czynności regulują § 16 ust 1 pkt 3 i § 39 ust.2 pkt. 3,
 - 3) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
 - 4) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z poszanowaniem zasad porządku domowego,
 - 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z usług Spółdzielni urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni,
- 6) prawo nieodpłatnego otrzymania od Spółdzielni:

- a) odpisu Statutu Spółdzielni,
 - b) sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów lustracji,
 - c) uzyskiwania kopii dokumentów znajdujących się we własnych aktach członkowskich,
 - d) uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych, nie dotyczących zainteresowanego członka,
 - e) protokołów z Walnego Zgromadzenia i innych organów,
 - f) regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,
- 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 9) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 10) prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat,
 - 11) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
 - 12) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz lokalu o wyodrębnionej własności,
 - 13) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie zaległości i wielkości zajmowanego lokalu na koszt wnioskodawcy, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r w związku z ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw z 14 czerwca 2007r./,
 - 14) prawo zgłaszania do organów statutowych wniosków związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 15) prawo wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z zachowaniem zasad tajemnicy handlowej oraz zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29-08-1997r.
 - 16) prawo do więcej niż jednego lokalu w zasobach Spółdzielni lub poza nimi,
 - 17) prawo wglądu do rocznych planów gospodarczych.
2. Członkowie mają równe prawa bez względu na liczbę posiadanych udziałów i wysokość wkładów budowlanych.
 3. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutów i regulaminów nieodpłatnie. Pozostałe dokumenty otrzymuje za opłatą ustaloną przez Zarząd.
 4. Dla osób nie będących członkami Spółdzielni, a korzystających z lokali w budynkach Spółdzielni przekazanie Statutu, Regulaminów oraz Uchwał Walnego Zgromadzenia odbywa się odpłatnie na zasadach ustalonych przez Zarząd.

§ 16

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu i innych obiektów jak np. garaże określonych umową,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 5) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię w terminie 21 dni od zaistnienia okoliczności wpływających na zmianę danych zawartych w deklaracji członkowskiej i Rejestrze Członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią i wymiar miesięcznych opłat, o których mowa w punkcie 3.

2. Zapisy pkt. 4 i 5 obowiązują również właścicieli lokali nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokalu o wyodrębnionej własności.

§ 17

1. Wystąpienia członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od daty ich złożenia. O decyzji Zarządu członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się od tej decyzji.
2. Od decyzji odmownej Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie trzydziestu dni od daty zawiadomienia go o tej decyzji. Odwołanie to powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jej wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
3. Odmowa Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz decyzje Zarządu, od których nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza powinna również rozpatrzyć odwołanie członka od decyzji Zarządu wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je długotrwałą chorobą, odosobnieniem przymusowym lub wyjazdem.

§ 18

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem lokalu wyodrębnionego,
2. Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3. Zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 21 ust. 1,2 i 3 Statutu,
4. Likwidacji Spółdzielni.

§ 19

Wystąpienie za wypowiedzeniem

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lokalu wyodrębnionego może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20

Skreślenie

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z Rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania,
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w Rejestrze Członków.

§ 21

Ustanie członkostwa z mocy prawa:

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) Zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) Rozwiązanie umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 34 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w momencie 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.

§ 22

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 23

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 21 i § 22 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginałów, potwierdzających ustanie członkostwa w Spółdzielni, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie miesiąca, na wskazany przez nią adres.

§ 24

Postępowania wewnątrz spółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9.09.2017 r. dotyczące:

1. Wykluczenia,
 2. Wykreślenia,
 3. Wstąpienia osoby innej niż właściciel lokalu wyodrębnionego,
- Zarząd Spółdzielni umarza.

§ 25

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenie, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i innym zainteresowanym osobom w formie pisemnej za pokwitowaniem lub listami poleconymi (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany, który zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu winien być odpowiednio aktualizowany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 26

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek-Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ustępie 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udziały z zastrzeżeniem ustępu 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego ani do innego majątku Spółdzielni, zgodnie z art. 26 § 2 Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.



V. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**§ 27**

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 28

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

§ 29

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 30

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 31

1. W wypadku 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz wszelkie zobowiązania należne Spółdzielni.
3. Warunkiem wypłaty kwoty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu jest jego fizyczne opuszczenie.

VI. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**§ 32**

W przypadku podjęcia realizacji programu inwestycyjnego w zakresie budowania lub nabywania budynków, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 33

Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem gwarantuje, po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu .

§ 34

Umowa o budowę lokalu zostaje zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności :

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej 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) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu ,
- 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) rodzaj praw do gruntów (własność lub użytkowanie wieczyste), na których usytuowany jest budynek,
- 6) przewidywany termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu i wysokości wkładu budowlanego,
- 7) przewidywany termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- 8) zasady ponoszenia kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 9) inne warunki.

§ 35

1. Osoba, o której mowa w § 32 powyżej wnosi wkład budowlany wg. zasad określonych w § 34 Statutu i w umowie, o której mowa w § 34 powyżej , w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Postanowienia § 34 ust .2 i 3 oraz § 35 ust. 1 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, 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 postanowią w umowie inaczej.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie- w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, przekraczające zakres ustalony w umowie o budowę lokalu, jest odrębnie finansowane przez członka Spółdzielni.

§ 39

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego, wydzielonego ścianami w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszego Statutu.
2. Przeniesienie odrębnej własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i dokonania w niej wpisu.
3. Do Członków Spółdzielni użytkujących garaże na podstawie umowy najmu art. 39 i 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

§ 40

1. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka własność samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
2. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Członek poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.
5. Powyższe zasady mają również zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w budynkach zakupionych przez Spółdzielnię, jak również do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali praw z nią związanych.

§ 41

Odrębna własność lokalu jest prawem majątkowym zbywalnym (umowa kupna sprzedaży, darowizna, spadek), dla którego musi być założona nowa księga wieczysta. Odrębna własność lokalu podlega egzekucji.

§ 41¹

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) Podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ umowy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - 2) Wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust.3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości."

§ 41²

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby mieszkające w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie pisemnej lub ustnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego użytkowania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią, a właścicielem i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby mieszkające w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 41³

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wysłanie listu poleconego za zwrotnym poświadczaniem odbioru.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się

odpowiednio art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art.32 ustawy o własności lokali.

§ 41⁴

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art.29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust.2 rozumie się wyłącznie:
 - 1) Dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane;
 - 2) Zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 3) Udzielenie zgody na odbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 4) Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 5) Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2 art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust.2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmie Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie nieruchomości.



VII. UŻYWANIE LOKALI

§ 42

1. Lokal, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, jak również dla osób nie będących członkami Spółdzielni, może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu bądź własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy lub odwrotnie z ważnych względów, z zachowaniem wymogów określonych przepisami prawa.
3. Zarząd Spółdzielni wyrazi zgodę, na wniosek właściciela lokalu, na użytkowanie całości lub części lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla pozostałych mieszkańców budynku. Zarząd może cofnąć zgodę na wymienioną wyżej działalność gospodarczą, uprzedzając o swojej decyzji w terminie dwutygodniowym, w przypadku jeżeli działalność wykonywana w lokalu będzie inną działalnością niż zgłoszona lub jest ona uciążliwa dla większości pozostałych członków Spółdzielni, mieszkańców budynku lub klatki schodowej, po wniesieniu przez nich skargi do Zarządu Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wynajmować stanowiące jej własność lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
 - 1) Najemcami lokali mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne i prawne, które złożyły ofertę najmu.
 - 2) W przypadku wielu równorzędnych ofert, pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mają członkowie Spółdzielni.
 - 3) Prawa i obowiązki oraz inne warunki najmu lokalu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali lub uprawnieni do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właściciele lokali nie będący członkami są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokali. Wysokość tych opłat jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na podstawie przyjętych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w ramach jej planów gospodarczych.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1,2,4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze wszystkimi zmianami,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Funduszu Remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni należy zawiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni (art.4ust.8Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być uiszczane co miesiąc, z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokali Spółdzielnia pobiera za każdy dzień zwłoki odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
7. a). W stosunku do członków oraz osób nie będących członkami, korzystających z lokali w budynkach Spółdzielni, które długotrwale zalegają z zapłatą opłat (patrz w art. 4 ust.1, 1ⁱ 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz ze zmianami), rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie tych osób pogarsza warunki korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd Spółdzielni może wszcząć postępowanie określone ustawą

z dnia 24.06.1994r. o własności lokali z późniejszymi zmianami (**przymusowa sprzedaż lokalu**).

- b) Zarząd wszczyna postępowanie , o którym mowa w pkt. 7a powyżej oraz w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na wniosek Rady Nadzorczej, wyrażony w formie uchwały .
8. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania należności z tytułu roszczeń względem Spółdzielni z ustalonych opłat za używanie lokalu.
 9. Postanowienia ust. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a) i 7b) stosuje się także do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo do lokalu o odrębnej własności.

§ 44

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga naprawy, remontu, kontroli i odczytu licznika CO, CCW, ZW wchodzącego w zakres obowiązków Spółdzielni właściciel lub aktualny użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić go w celu przeprowadzenia koniecznych robót czy też innych czynności kontrolnych.
2. Określony w ust. 1 obowiązek właściciela lub aktualnego użytkownika lokalu, dotyczy w szczególności sytuacji powstania awarii wymagających natychmiastowej interwencji. Stwarzanie utrudnień w takich sytuacjach, grożących innym członkom powstawaniem strat materialnych, daje podstawę Zarządowi Spółdzielni do zastosowania względem członka przepisów § 20 Statutu, niezależnie od wystąpienia o pokrycie przez niego powstałych z tego tytułu szkód i strat.

§ 45

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego ustala Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**§ 46**

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Przedstawicielstwo członków.
2. Uchwały organów Spółdzielni są podejmowane w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, o ile Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy spółdzielni uwzględnia się głosy za, przeciw oraz wstrzymujące się (przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw” i „wstrzymującymi się”).
4. W przypadku równej liczby głosów oddanych „za” oraz „przeciw” i „wstrzymujących się” – uchwałę należy poddać ponownemu głosowaniu. W przypadku ponownej równej liczby głosów oddanych „za” oraz „przeciw” i „wstrzymujące się”, uchwałę uważa się za nie podjętą.
5. Posiedzenia organów Spółdzielni są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący organu, sekretarz organu, jeśli został wybrany, oraz protokolant, jeżeli został powołany przez przewodniczącego organu. Protokoły winne być przechowywane przez okres wymagany przepisami o przechowywaniu akt, nie krótszy jednak niż przez 10 lat.
6. Organy Spółdzielni są obowiązane do rozpatrywania skarg i wniosków zgłaszanych przez członków oraz do udzielania im odpowiedzi w terminach przewidzianych Statutem i Regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
7. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Statutem, organy Spółdzielni działają na podstawie regulaminów wymienionych w § 74.

A. Walne Zgromadzenie**§ 47**

1. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, przy uwzględnieniu następujących okoliczności:
 - 1) Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
 - 2) Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy kodeksu cywilnego.
 - 3) Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
 - 4) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 - 5) Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
 - 6) Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
 - 7) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
 - 8) Chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad.
 - 9) Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
 - 10) Odczytanie listy pełnomocnictw polega na doczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają obowiązek uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie mogą oni jednak brać udziału w głosowaniu przy podejmowaniu uchwał dotyczących oceny ich działalności oraz oceny działalności organów, których są członkami.
4. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć w charakterze zaproszonych gości przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także inne osoby, zaproszone przez Radę Nadzorczą i Zarząd.
5. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia uprawnieni do głosowania otrzymują mandat przy podpisywaniu listy obecności.

§ 48

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań rzeczowych i finansowych Zarządu,
 - 3) podejmowanie uchwał wynikających z wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie lub nie udzielanie absolutorium członkom Zarządu, o ile znalazły się one w porządku obrad,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) określenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się z inną Spółdzielnią lub podziału Spółdzielni, postawienia w stan upadłości oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku spółdzielczego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
 - 12) wybór oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 13) wybór oraz odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i Wiceprezesa,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
 - 15) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - 16) rozpatrywanie i podejmowanie uchwał w sprawach ustalających zasady zarządzania Spółdzielnią np. powierzenia zarządu wyspecjalizowanej agencji,
 - 17) uchwalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje również uchwały w innych sprawach nie przewidzianych w Statucie, ujętych w ustawach o spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.

§ 49

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
2. Zarząd jest również obowiązany zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 30 członków.
3. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone Zarządowi na piśmie z podaniem celu i uzasadnieniem jego zwołania.
4. W przypadkach podanych w ust. 2 Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 50

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkie osoby uprawnione do uczestnictwa w jego obradach pismem doręczonym bezpośrednio do rąk zainteresowanego za pokwitowaniem lub listem poleconym co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed dniem jego obrad. Takie samo zawiadomienie należy wywiesić w biurze Zarządu Spółdzielni oraz na wszystkich klatkach budynków Spółdzielni. W tym samym czasie zawiadomienie powinno być przesłane członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 51

Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 52

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym spośród obecnych członków Przewodniczącego oraz Sekretarza. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym również mężów zaufania (asesorów), w liczbie nie większej niż dwóch, jeśli zostaną zgłoszone takie kandydaty.

§ 53

1. Z zastrzeżeniem § 63, Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 49 i § 50.
2. W następujących sprawach, uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są większością kwalifikowaną:
 - 1) 3/4 głosów - likwidacja Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów - połączenie się z inną Spółdzielnią,
 - podział Spółdzielni,
 - zmiana sposobu zarządzania Spółdzielnią,
 - zmiana Statutu,
 - odwołanie członka Rady Nadzorczej.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują członków Spółdzielni.
4. Uchwałę w przedmiocie powierzenia zarządzania i administrowania mieniem Spółdzielni Walne Zgromadzenie podejmuje na wniosek Rady Nadzorczej, większością 2/3 głosów.
5. Członek i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do właściwego Sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu w trybie przewidzianym w Prawie Spółdzielczym. Uchwałę dotyczącą wykreślenia lub wykluczenia może zaskarżyć tylko wykreślony lub wykluczony członek Spółdzielni.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

B. Rada Nadzorcza**§ 54**

1. Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”, sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z członków wybranych w liczbie od 7 do 11 przez Walne Zgromadzenie. Wiceprzewodniczący RN musi być członkiem jednej z Komisji RN.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata.
4. Członkiem Rady nie można być dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
5. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni lub pełnomocnicy członków - osób prawnych, spośród kandydatów zgłoszonych przez uczestników Walnego Zgromadzenia. Nieobecność kandydata na Walnym Zgromadzeniu nie wyklucza możliwości jego wyboru, jeśli wyraził on zgodę na piśmie.
6. Rada może wnioskować do Zarządu o powoływanie ekspertów zewnętrznych, których wiedza i doświadczenie są niezbędne do realizacji obowiązków kontrolnych i nadzorczych Rady. Decyzja o potrzebie zatrudnienia specjalisty zewnętrznego wymaga uchwały Rady.
7. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady, na której następuje jej ukonstytuowanie, zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
8. Na miejsce członka, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru uzupełniającego na okres do końca tej kadencji.
9. Członek Rady nie może być pracownikiem Spółdzielni. W razie potrzeby członek Rady może otrzymywać wynagrodzenie z tytułu wykonania specjalistycznych opracowań na podstawie umowy o dzieło, zlecanych przez Zarząd w wyniku decyzji podjętej na plenarnym posiedzeniu Rady.

§ 55

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie opracowanych przez Zarząd planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) okresową ocenę wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) kontrolę sposobu i terminów załatwiania przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) przeprowadzenie konkursu na wyłonienie kandydata do Zarządu nie będącego członkiem Spółdzielni i przedstawienie jego rekomendacji na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, rekomendacji zbycia i obciążenia nieruchomości oraz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych (np. zakładów usługowych),
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg członków na działalność i decyzje Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych i lustracji,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,
 - 11) **wykreślono**
 - 12) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów spółdzielni,
 - 13) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w przypadku wytoczenia powództwa przez Zarząd przeciwko Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza działa w trybie posiedzeń plenarnych, obrad Prezydium i poszczególnych Komisji Rady. W razie konieczności Rada Nadzorcza wykonuje swoje zadania poprzez jej upoważnionych członków. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich wyjaśnień, sprawozdań, udostępniania dokumentów w zakresie nie naruszającym przepisów prawa o ochronie danych osobowych a poprzez Komisję Rewizyjną RN może bezpośrednio sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
3. Rada może wystąpić do Zarządu o zawarcie umowy z osobą fizyczną lub firmą posiadającą uprawnienia do prowadzenia audytu księgowości, w celu uzyskania kompetentnej oceny przedstawionych sprawozdań finansowych i bilansów.
4. Rada działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem oraz planami pracy.
5. Rada może zawiesić w czynnościach członka lub członków Zarządu, jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu. Zawieszonych członków Zarządu Rada zawiadamia w ciągu 7 dni na piśmie o zawieszeniu ich w czynnościach z podaniem przyczyn zawieszenia.
6. W przypadku zawieszenia członka Zarządu, Zarząd w pozostałym składzie realizuje w dalszym ciągu swoje zadania zapewniając prawomocność obrad i uchwał.
7. W przypadku zawieszenia większości członków Zarządu lub rezygnacji większości członków Zarządu, Rada przejmuje obowiązki Zarządu i podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego kierowania działalnością Spółdzielni oraz zwołuje w terminie jednego miesiąca od chwili zawieszenia nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które zdecyduje o utrzymaniu składu Zarządu lub przeprowadzi nowe wybory.

§ 56

1. Rada w głosowaniu tajnym wybiera spośród swoich członków Przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza.
2. Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący poszczególnych komisji Rady stanowią jej Prezydium.
3. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
4. Tryb i szczegółowy zakres działania Prezydium określa regulamin Rady.

§ 57

1. Posiedzenia Rady odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż jeden raz w kwartale. Posiedzenia zwołuje Przewodniczący Rady lub jego zastępca, podając jednocześnie porządek obrad. Posiedzenie powinno być zwołane także na wniosek Prezydium Rady, 1/3 ogólnej liczby członków Rady lub Zarządu Spółdzielni - najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania wniosku. Wniosek powinien być złożony Przewodniczącemu Rady na piśmie z podaniem celu zwołania posiedzenia oraz jego tematyki.
2. Uchwały Rady są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby jej członków, w tym Przewodniczącego lub jego zastępcy.
3. Z głosem doradczym w posiedzeniu Rady mają prawo uczestniczyć:
 - 1) członkowie Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 2) inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady.
4. Rada powołuje spośród swego grona Komisję Rewizyjną oraz w zależności od potrzeb inne komisje stałe i doraźne lub zespoły problemowe.
5. Zadaniem Komisji Rewizyjnej jest systematyczna kontrola całokształtu działalności finansowej, kasowej i rachunkowości oraz zabezpieczenie majątku Spółdzielni. Tryb i

szczegółowy zakres działania Komisji Rewizyjnej oraz innych komisji Rady określają regulaminy.

6. W uzasadnionych przypadkach, na posiedzenia Komisji i zespołów problemowych Rady mogą być zapraszani członkowie Zarządu, lustratorzy, rzeczoznawcy i pracownicy Spółdzielni.
7. Regulaminy i plany pracy Komisji i zespołów problemowych uchwała Rada.

§ 58

1. Członkowie Rady otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady.
2. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa w drodze uchwały Walne Zgromadzenie Spółdzielni, przy uwzględnieniu § 58 ust. 3 Statutu.
3. Zgodnie z brzmieniem art. 8² ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

C. Zarząd**§ 59**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym i Statucie dla innych organów Spółdzielni.

§ 60

1. Członków Zarządu wybiera się spośród członków Spółdzielni oraz kandydatów wskazanych przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni. Osoby kandydujące na Prezesa i Wiceprezesa Zarządu winny wykazać się minimum średnim wykształceniem, niekaralnością oraz doświadczeniem w zarządzaniu i finansach. Wskazane jest również doświadczenie w pracy w organach spółdzielni tj. Zarząd, Rada Nadzorcza. Wszystkie osoby kandydujące do Zarządu Spółdzielni są zobowiązane do złożenia do biura Spółdzielni odpowiednich dokumentów takich jak: zaświadczenie o niekaralności, świadectwa, dyplomy i inne, najpóźniej na 7 dni przed danym Walnym Zgromadzeniem.
2. Rada Nadzorcza może w drodze konkursu wyłonić kandydata do Zarządu nie będącego członkiem Spółdzielni i przedstawić jego kandydaturę na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które dokonuje wyboru Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd składa się z 3 do 5 członków w tym Prezesa, Wiceprezesa, wybranych na okres 4 lat przez Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Zarządu mogą wykonywać swoje funkcje społecznie albo za wynagrodzeniem na podstawie zawieranych przez Radę umów o pracę lub umów zlecenia. Rada może podjąć decyzję w sprawie innych sposobów rekompensaty finansowej za wykonywanie funkcji członka Zarządu.
5. W uzasadnionych przypadkach Walne Zgromadzenie może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Odwołanie takie winno być uzasadnione na piśmie.
6. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębniona jednostką organizacyjną, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielanie przez Zarząd pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady.
7. Osoby pełniące funkcje w Zarządzie Spółdzielni lub pełnomocnik Zarządu kierujący bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni nie mogą podejmować się dodatkowych zajęć zarobkowych bez zgody Rady.
8. Zarząd, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, może zatrudnić firmę lub osoby fizyczne do wykonywania określonych prac, ekspertyz, projektów itp. w zakresie realizacji zadań innych niż bieżące.

§ 61

1. Zarząd podejmuje uchwały wyłącznie na protokołowanych posiedzeniach. Uchwały te są ważne, jeżeli za nimi głosowało co najmniej dwóch członków przy obecności co najmniej 3 spośród 4 i 5 osobowego składu Zarządu lub co najmniej 2 spośród 3 osobowego składu Zarządu. Protokół z posiedzenia podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie Zarządu.
2. Zadania, podział obowiązków między członków Zarządu, zasady funkcjonowania, tryb pracy Zarządu określa uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin Zarządu.

§ 62

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

§ 63

Walne Zgromadzenie może odwołać członka zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium, nawet jeśli podjęcie uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu nie zostało objęte porządkiem obrad.

D. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu**§ 64**

1. Członkowie Rady i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesów i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Wybory do Zarządu i Rady Nadzorczej są przeprowadzane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Zarządu lub Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
6. Mandat członka organu wybieralnego wygasa z upływem kadencji, na którą dokonano wyboru, a przed upływem kadencji w przypadku:
 - 1) odwołania przez organ wybierający,
 - 2) zrzeczenia się funkcji,
 - 3) utraty członkostwa Spółdzielni,
 - 4) śmierci.
7. Jeżeli członkiem organu wybieralnego jest osoba wskazana przez członka Spółdzielni będącego osobą prawną, lub jej pełnomocnik, jej mandat wygasa także w przypadku ustania członkostwa tej osoby.
8. W miejsce członka organu, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, w taki sposób, że liczba pozostałych członków organu jest niższa niż wymagana postanowieniami Statutu, na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu dokonuje się wyboru uzupełniającego na okres do końca trwania kadencji organu. W pozostałych przypadkach Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru uzupełniającego, o ile podjęcie uchwały w tej sprawie zostanie wprowadzone do porządku obrad.

§ 65

1. Na członków Rady, Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące, jako właściciele, wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Członkowie Rady, Zarządu i Przedstawicielstwa nie mogą również zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub członka Zarządu oraz powoduje inne środki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W tej sytuacji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu takiego członka w czynnościach oraz zwołać w terminie jednego miesiąca nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszony członka i w konsekwencji dokona wyboru nowego członka Rady lub Zarządu.

§ 66

1. Członek Rady lub Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników oraz Przepisy Karne zawarte w art. 267 a, b, c i d ustawy prawo spółdzielcze. W przypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę 3-krotnego średniego wynagrodzenia miesięcznego w Spółdzielni za ostatni kwartał.
3. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, o której mowa w art. 17¹⁴ ust.1, art.17¹⁵, art.39 oraz art.48¹ podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

E. Przedstawicielstwo członków**§ 67**

Przedstawicielstwo członków Spółdzielni, zwane dalej Przedstawicielstwem, jest pomocniczym organem Spółdzielni bezpośrednio reprezentującym interesy mieszkańców jednego budynku wobec Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 68

1. Przedstawicielstwo w składzie trzech osób jest wybierane przez członków Spółdzielni - mieszkańców budynku zwykłą większością głosów na okres trzech lat. Członkowie Przedstawicielstwa wybierają ze swojego grona przewodniczącego.
2. Członek Przedstawicielstwa może być odwołany przez członków Spółdzielni -mieszkańców budynku w przypadku uchylania się od wykonywania przyjętych obowiązków. W ciągu dwóch tygodni od daty odwołania na miejsce członka odwołanego powinien być wybrany nowy członek Przedstawicielstwa.

§ 69

1. Do zakresu działania Przedstawicielstwa należy:
 - 1) kontrola nad prawidłowością eksploatacji i utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należytych stanie technicznym i estetycznym, przestrzegania regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego, zasad wzajemnego współżycia mieszkańców,
 - 2) opiniowanie wobec organów Spółdzielni pracy administratora i dozorczy budynku,
 - 3) rozpatrywanie i opiniowanie oraz przekazywanie do Zarządu Spółdzielni wniosków i skarg mieszkańców budynku,
2. Zasady i tryb działania Przedstawicielstwa określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

IX. LUSTRACJA

§ 70

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być również przeprowadzona na żądanie 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza odpłatnie związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Spółdzielnie nie zrzeszone zlecają odpłatnie przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Lustratora wyznacza właściwy związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Kryteria kwalifikacyjne i tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Jeżeli działalność lustratora jest niezgodna z prawem, a także jeżeli lustrator nie zachowuje w tajemnicy wiadomości o działalności Spółdzielni uzyskanych przy lustracji. Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem do Krajowej Rady Spółdzielczej o pozbawienie go uprawnień lustratora. Zachowanie tajemnicy nie obowiązuje wobec organów lustrowanej Spółdzielni, związku rewizyjnego, który lustratora wyznaczył, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz organów wymiaru sprawiedliwości.

§ 71

1. Lustrator jest obowiązany zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie i Zarządowi Spółdzielni. Protokół ten ma moc dokumentu urzędowego.
2. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 72

Organem właściwym do publikowania przewidzianych w przepisach prawa ogłoszeń Spółdzielni jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 73

1. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Spółdzielnia jest obowiązana zgłosić uchwałę o zmianie Statutu w ciągu trzydziestu dni od dnia jej podjęcia do Krajowego Rejestru Sądowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Zmiana Statutu obowiązuje od dnia jej wpisania do rejestru w Sądzie.

§ 74

1. W Spółdzielni obowiązują następujące regulaminy dotyczące:
 - 1) Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) Zarządu
 - 4) Przedstawicielstwa Członków SBM „Żoliborz”,
 - 5) Stałych Komisji Rady Nadzorczej,
 - 6) Tworzenia i gospodarowania funduszami SBM „Żoliborz”,
 - 7) Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SBM „Żoliborz”,
 - 8) Rozliczania kosztów budowy lokali,
 - 9) Rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w SBM „Żoliborz”,
 - 10) Wynajmu i używania garaży oraz miejsc parkingowych SBM „Żoliborz”,
 - 11) Używania Lokali i Zasad Porządku Domowego w lokalach SBM „Żoliborz”,
 - 12) Udzielania ulg w opłatach za lokale SBM „Żoliborz”,
 - 13) Rozliczania podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w SBM Żoliborz,
 - 14) Zbywania odrębnej własności lokali oraz powierzchni pomieszczeń wolnych pod względem prawnym znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”,
 - 15) Prowadzenia przetargów na dostawy i usługi Wykonawców na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”,
 oraz
 - 16) Regulamin pracy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”,
 - 17) Regulamin wynagradzania Pracowników Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”,
 - 18) Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w zasobach SBM „Żoliborz”.
2. W razie potrzeby mogą być uchwalane przez właściwe organy Spółdzielni i obowiązywać również inne Regulaminy.
3. Zmiany w obowiązującym Regulaminie może wprowadzić jedynie organ, który go uchwalił.

§ 75

1. Do łączenia, likwidacji lub upadłości Spółdzielni stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. W przypadku likwidacji Spółdzielni byli członkowie nie uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego podlegającego podziałowi majątku.

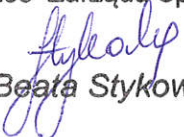
§ 76

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu **06 czerwca 2023 r.** i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 07.08.2023r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Warszawy Wydział XI Gospodarczy KRS. **XIV**
2. Statut wchodzi w życie z dniem postanowienia o wpisaniu do rejestru. Z tą datą tracą moc postanowienia Statutu obowiązującego do daty rejestracji niniejszego Statutu.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Statutu obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze z dn. 15.09.1982 r. z późniejszymi zmianami, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, przepisy ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw z dnia 14 czerwca 2007r., **przepisy ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach**

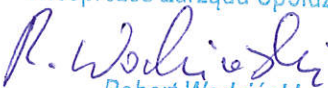



mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. po. 1560) oraz przepisy ogólnie obowiązujące, w tym ustawa o ochronie danych osobowych.

Prezes Zarządu Spółdzielni


Beata Stykowska

Wiceprezes Zarządu Spółdzielni


Robert Wodziński