

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ROZŁOGI”
z siedzibą w Warszawie

WARSZAWA, dnia 23 maja 2018 r.

SPIS TREŚCI

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- II. CZŁONKOSTWO**
- III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**
- IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**
- V. ORGANY SPÓŁDZIELNI**
 - A. WALNE ZGROMADZENIE**
 - B. RADA NADZORCZA**
 - C. ZARZĄD**
 - D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**
 - E. ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW**
 - F. RADY BUDYNKÓW**
- VI. PRAWA DO LOKALI**
 - A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**
 - B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**
 - C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**
- VII. UŻYWANIE LOKALI**
- VIII. GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE**
- IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**
- X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROZŁOGI” z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000144869, posiadająca numer NIP: 525-00-12-17, REGON: 012094552, dalej zwana „**Spółdzielnią**”.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Stołeczne Warszawa.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) zwanej dalej „**u.s.m.**”,
- 3) innych obowiązujących ustaw,
- 4) niniejszego statutu, zwanego dalej „**Statutem**”.

§ 3.

1. 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) 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,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz na mocy umowy z właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości,
 - 6) wynajmowanie, dzierżawienie lub zbywanie nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących mienie Spółdzielni na rzecz członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 7) prowadzenie i inicjowanie działań społeczno-wychowawczych, kulturalnych i oświatowych.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
 4. Na potrzeby realizacji celu o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może współdziałać z innymi spółdzielniami oraz innymi organizacjami, w tym przystępować do takich organizacji.

II. CZŁONKOSTWO

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej **"ekspektatywą własności"**.
2. 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. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i przed nabyciem była członkiem Spółdzielni, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
 - 2) miejsce zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),
 - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2),
 - 4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
 - 5) dane kontaktowe: numer telefonu i/lub adres poczty elektronicznej (e-mail),
 - 6) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
 - 7) liczbę osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 6) powyżej.
6. Zarząd Spółdzielni przyjmuje osobę, o której mowa w ust. 5 powyżej w poczet członków na mocy stosownej uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w trybie określonym w § 11.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

8. 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 dwanaście miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru, o których mowa powyżej 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.

§ 5.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 45 ust. 2, w przypadkach przewidzianych w § 44 i § 45 ust. 1, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 44 lub § 45 ust. 1, złożyła pisemne zapewnienie 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 § 45 ust. 2, w przypadkach przewidzianych w § 44 i § 45 ust. 1, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Osoby, o których mowa w § 4 ust. 1, 2, 3, 7 i 8, powinny na piśmie w terminie 14 dni zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 1 powyżej, wszelkich zmianach w tym zakresie oraz przekazać Spółdzielni następujące swoje dane:
- 1) imię i nazwisko, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
 - 2) miejsce zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),
 - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2),
 - 4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
 - 5) dane kontaktowe: numer telefonu i/lub adres poczty elektronicznej (e-mail),

- 6) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
- 7) liczbę osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 6) powyżej,
 - oraz wszelkie zmiany w zakresie powyższych danych. Powyższe stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w § 4 ust. 4.
3. Dotychczasowi członkowie Spółdzielni są obowiązani uaktualnić, uzupełnić lub potwierdzić dane, o których mowa w ust. 2 powyżej, w każdym przypadku nastąpienia zmiany tych danych lub niepełnego ich przekazania Spółdzielni, lub w przypadku wystąpienia przez Spółdzielnię do członka o dokonanie takiej aktualizacji, uzupełnienia lub potwierdzenia.

§ 6.

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 § 57.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w § 60 ust. 1 i § 61 ust. 1.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Właściciel odrębnego lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
 - 2) miejsca zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),

- 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres miejsca zamieszkania i siedziby,
 - 4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
 - 5) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
 - 6) liczbę osób zamieszkałych w lokalu,
 - 7) w przypadku członków przyjętych do Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. - wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych albo budowlanych,
 - 9) informacje dotyczące zadłużenia członków wobec Spółdzielni.
 - 10) zmiany danych określonych w pkt 1)- 9),
 - 11) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 12) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
2. Prawo przeglądania rejestru ma każdy członek Spółdzielni i jego małżonek, a także wierzyciele członków oraz Spółdzielni.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 9.

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni – z zastrzeżeniem odrębnych postanowień Statutu,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach dotyczących jej działalności oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni tych wniosków,
 - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad - na warunkach i w trybie, określonych w Statucie,
 - 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych

sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonej przez Radę Nadzorczą,

- 7) prawo wglądu w siedzibie Spółdzielni do rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni, w przypadkach przewidzianych przepisami prawa,
 - 9) prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w § 62,
 - 10) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 62 bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w przypadkach określonych w § 11,
 - 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w Statucie lub ustawie,
 - 13) prawo żądania zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 14) prawo uczestniczenia w posiedzeniu organu odwoławczego podczas rozpatrywania jego sprawy w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego, o którym mowa w § 11,
 - 15) prawo do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących własność Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminach Spółdzielni,
 - 16) korzystanie z innych praw, określonych w ustawie lub Statucie.
2. 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.

3. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielnia umieszcza na stronie internetowej. Zasady zamieszczania dokumentów na stronie internetowej oraz dostęp do niej przez członków Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

§ 10.

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego – w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie,
- 3) uiszczania terminowo opłat za korzystanie z lokalu,
- 4) zawiadomienia Spółdzielni o wynajmie lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części, w przypadkach określonych w § 66,
- 5) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej majątku,
- 6) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, w tym garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, komórki lokatorskiej oraz piwnicy, a także lokalu o innym przeznaczeniu,
- 7) zawiadamiania Spółdzielni o każdorazowej zmianie liczbie osób korzystających z lokalu, w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany,
- 8) udostępniania lokalu na warunkach określonych w § 68 oraz na potrzeby odczytu stanu liczników,
- 9) wypełniania innych obowiązków przewidzianych w przepisach prawa lub w Statucie.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11.

1. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wymienionych w ust. 3 i 5, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
3. Od uchwały Zarządu podjętej w pierwszej instancji w sprawach:
 - 1) odmowy przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 6,
 - 2) rozliczenia z tytułu zużycia mediów w przypadku nieuwzględnienia reklamacji członka przez Zarząd,

3) przestrzegania porządku domowego,

- członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej, w przypadku, o którym mowa w § 30 ust. 2, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
8. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 12.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 13.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebrania Mieszkańców Budynku,
 - 5) Rady Budynków.
2. Członkami organów Spółdzielni mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni albo osoby wskazane przez osoby prawne, będące członkami Spółdzielni z tym, że członkami Zarządu mogą być także osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2),3) oraz 5). Osoby te w Walnym Zgromadzeniu oraz Zebraniu Mieszkańców Budynku uczestniczą za pośrednictwem swoich ustawowych przedstawicieli.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2), 3) oraz 5) są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Wystąpienia członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wystąpienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
6. Wystąpienia członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie wystąpienia Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
7. Organ Spółdzielni do którego kierowane jest wystąpienie Rady Budynku zobowiązany jest wystąpienie rozpatrzyć:
 - 1) Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia wystąpienia,
 - 2) Rada Nadzorcza w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia wystąpienia.O sposobie załatwienia wystąpienia wymienione organy zawiadamiają przewodniczącego Rady Budynku na piśmie w terminie 14 dni.

§ 14.

1. Organ Spółdzielni może ważnie obradować i podejmować uchwały tylko w obecności co najmniej połowy członków tego organu uprawnionych do głosowania plus jeden członek, z tym, że Walne Zgromadzenie i Zebranie Mieszkańców Budynku jest ważne niezależnie

od liczby obecnych na nim członków, a posiedzenia Zarządu wymagają obecności co najmniej dwóch członków.

2. Przy obliczaniu większości głosów, wymaganej do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 2) - 5) uwzględnia się tylko głosy oddane „za” przyjęciem uchwały i oddane „przeciw” przyjęciu uchwały.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.
4. Kwalifikowanej większości głosów wymagają następujące uchwały Walnego Zgromadzenia:
 - 1) zmiana Statutu - 2/3 głosów;
 - 2) odwołanie członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 3) łączenie się Spółdzielni - 2/3 głosów;
 - 4) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów, oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
5. Głosowanie jest jawne, chyba że co innego wynika z ustawy lub ze Statutu albo, że przeprowadzenia głosowania tajnego żąda co najmniej jedna trzecia obecnych członków organu.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 15.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, a członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności przez swoich przedstawicieli ustawowych. Członek będący osobą prawną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej:
 - 1) imię i nazwisko członka, numer w rejestrze członków oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości członka,
 - 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni do którego członkowi przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości ze zdjęciem,

- 4) datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
- 5) własnoręczny czytelny podpis członka.

Wzór pełnomocnictwa do udziału w Walnym Zgromadzeniu zatwierdza Rada Nadzorcza.

4. 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. Każdy członek ma jeden głos.
6. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą oraz mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, przedstawiciele Kancelarii Prawnej obsługującej Spółdzielnię oraz Główna Księgowa,

§ 16.

Z zastrzeżeniem innych uprawnień przewidzianych w przepisach prawa i Statucie, do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
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 pożytków i innych przychodów (nadwyżki bilansowej) lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej z tym, że zgodnie z art. 54² u.s.m., uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, dokonanych dla realizacji zadań określonych w § 3,
6. podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Spółdzielnię inwestycji budowlanych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 1 – 4, z tym, że realizacja inwestycji oraz wszelkie czynności z tym związane należą do kompetencji Zarządu,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał w sprawie uczestniczenia członków w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
15. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w przypadkach przewidzianych w § 11.

§ 17.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Z ważnych przyczyn Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie także w każdym innym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym 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. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń umieszczanych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni, co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie umieszcza się także na stronie internetowej Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także na piśmie związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę

Spółdzielczą na 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia, poprzez wysłanie zawiadomienia przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru.

7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada, o której mowa w zdaniu poprzednim nie dotyczy uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.
10. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
11. Szczegółowe zasady, dotyczące sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia, procedury obrad i podejmowania uchwał, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 18.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 1, w terminie piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych żądań, o których mowa w ust. 2, uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości członków najpóźniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia przez umieszczenie go na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 19.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona prezydium: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie prezydium. Zarząd przechowuje protokoły obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego,
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać w siedzibie Spółdzielni, członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 20.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

B. RADA NADZORCZA

§ 21.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi dwunastu członków Spółdzielni, wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatów na

członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie Spółdzielni (każde zgłoszenie musi być poparte podpisami co najmniej 10 członków) albo Zebrania Mieszkańców Budynków - w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w biurze Zarządu Spółdzielni z podaniem:

- 1) imienia i nazwiska kandydata,
 - 2) adresu zamieszkania kandydata,
 - 3) imion i nazwisk zgłaszających,
 - 4) adresów zamieszkania zgłaszających.
3. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej oraz pisemne oświadczenie o następującej treści: „Oświadczam, że nie naruszam zakazu konkurencji, o którym mowa w § 30 Statutu Spółdzielni, oraz że nie podlegam ograniczeniom określonym w § 21 ust. 5 i 6 Statutu Spółdzielni.” W przypadku, gdy kandydaturę zgłasza Zebranie Mieszkańców Budynku należy załączyć także uchwałę tego organu, ze wskazaniem m.in. imienia i nazwiska kandydata oraz jego miejsce zamieszkania.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. W wyborach uzupełniających, które odbywają się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres do końca kadencji.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
- 1) osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) osoby bliskie dla osób wymienionych w pkt 1),
 - 3) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
 - 4) osoby nie spełniające obowiązków Statutowych wobec Spółdzielni.
7. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących wypadkach:
- 1) z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji,

- 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) ograniczenia lub utraty zdolności do czynności prawnych,
 - 4) w razie zrzeczenia się mandatu (rezygnacji) na piśmie,
 - 5) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej kwalifikowaną większością 2/3 głosów,
 - 6) cofnięcia pełnomocnictwa, w przypadku pełnomocnika osoby prawnej,
 - 7) śmierci.
8. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.

§ 22.

1. Z zastrzeżeniem innych uprawnień przewidzianych w przepisach prawa i Statucie, do właściwości Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) kontrola działalności Spółdzielni i nadzór nad tą działalnością, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) kontrola sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, a także przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu stanowiska w tym zakresie,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego oraz uchwałę opiniującą sprawozdanie finansowe,
 - 8) wybór członków Zarządu w drodze konkursu oraz podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członków Zarządu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach - do

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 10) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądem, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd,
 - 11) żądanie sprawozdań i wyjaśnień od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie zasad ustalania i wysokości opłat za używanie lokali oraz uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 13) uchwalanie wniosków w sprawie sprzedaży lokali w drodze licytacji, o których mowa w § 52 oraz żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 14) bezpośrednia kontrola realizacji planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie,
 - 16) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
 - 17) uczestniczenie przez przedstawiciela Rady Nadzorczej w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 18) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek w ramach najwyższej sumy zobowiązań, o której mowa w § 16 pkt 8,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych na wniosek Zebrania Mieszkańców Budynku,
 - 20) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu w przypadkach określonych w § 11,
 - 21) uchwalanie regulaminów Spółdzielni, z wyjątkiem regulaminów, których uchwalenie zostało zastrzeżone dla innego organu Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 23.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza i w miarę potrzeb komisje oraz ich przewodniczących.
2. Przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji tworzą prezydium Rady Nadzorczej, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz na dwa miesiące przez jej przewodniczącego, a w razie jego nieobecności - przez zastępcę przewodniczącego.

4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w nowym składzie zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, w ciągu dwudziestu jeden dni od zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku nie zwołania Rady Nadzorczej zgodnie ze zdaniem poprzedzającym – posiedzenie zwołuje Zarząd.

§ 24.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej w formie miesięcznego ryczału, który jest wyliczany w odniesieniu do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847).
2. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej wynosi:
 - 1) dla Przewodniczącego - 20% wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1,
 - 2) dla Zastępcy, Sekretarza, Przewodniczących/ komisji - 18% wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) dla pozostałych członków Rady - 15% wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej przysługuje wyłącznie za miesiąc, w którym odbyło się przynajmniej jedno posiedzenie Rady. Wynagrodzenie nie przysługuje danemu członkowi w przypadku jego nieobecności na jakimkolwiek posiedzeniu Rady w danym miesiącu.
4. Szczegółowe reguły, dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, procedury obrad i podejmowania uchwał, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 25.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członkami Zarządu nie mogą być członkowie innych organów Spółdzielni.
3. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu, którzy są wybierani w drodze konkursu przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać odpowiednie doświadczenie i kompetencje dające rękojmię należytego wykonywania przez niego funkcji. Kandydat na członka Zarządu wraz ze zgłoszeniem swojej kandydatury do konkursu, składa Radzie Nadzorczej pisemne oświadczenie, że nie narusza zakazu konkurencji, o którym mowa w § 30 Statutu.

6. Mandat członka Zarządu wygasa w razie:
 - 1) śmierci,
 - 2) zrzeczenia się funkcji w formie pisemnej,
 - 3) odwołania.
7. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
8. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu. Za odwołaniem członka Zarządu musi głosować co najmniej pięćdziesiąt procent składu Rady Nadzorczej (wszystkich członków Rady Nadzorczej) plus 1 głos. Jednocześnie z odwołaniem członka Zarządu, Rada podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz niezwłocznie dokonuje wyboru nowego członka Zarządu.
9. Rada Nadzorcza może, w razie konieczności, wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu z tym, że okres pełnienia funkcji członka Zarządu przez członka Rady Nadzorczej nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

§ 26.

1. Do właściwości Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie decyzji i uchwał we wszystkich sprawach, które według Statutu lub przepisów prawa nie należą do kompetencji innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd składa roczne sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 27.

1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa, a w razie jego nieobecności - przez Zastępcę Prezesa, co najmniej raz w miesiącu. W okresach między posiedzeniami Zarząd działa na podstawie podziału czynności, wykonywanych przez jego poszczególnych członków.
2. Zasady podziału czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 28.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a

także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 29.

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 30.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, uczestniczyć w podmiocie konkurencyjnym jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu są obowiązani do powiadomienia Spółdzielni o prowadzeniu działalności konkurencyjnej względem Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tej okoliczności. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności wyznaczając mu trzydziestodniowy termin na usunięcie przyczyn naruszenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu, zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia (bez konieczności zwoływania dodatkowego), które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają pisemne oświadczenia, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 w terminie i sposób wskazany w Statucie.

§ 31.

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

E. ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW

§ 32.

1. Zebranie Mieszkańców Budynku reprezentuje członków Spółdzielni, posiadających tytuł prawny do lokalu, określony w § 38, w danym budynku, znajdującym się na terenie Spółdzielni.
2. Zebrania Mieszkańców Budynków są zwoływane przez właściwe Rady Budynków przynajmniej raz na trzy lata, przed terminem Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady Nadzorczej.
3. Rada Budynku jest zobowiązana zwołać Zebranie Mieszkańców Budynku na żądanie co najmniej jednej piątej członków tego Zebrania Mieszkańców Budynku, złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. Zebrania Mieszkańców Budynków mogą być zwołane także przez Radę Nadzorczą i Zarząd.

§ 33.

Zebrania Mieszkańców Budynków:

1. mają prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
2. wybierają i odwołują członków Rad Budynków,
3. rozpatrują okresowe sprawozdania właściwych Rad Budynków,
4. wyrażają swoją opinię i zgłaszają do właściwych organów Spółdzielni wnioski w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w danym budynku,
5. podejmują uchwały w sprawie dodatkowych planów remontowych dotyczących danego budynku i tworzenia na nie funduszu remontowego,
6. mają prawo występowania do Rady Nadzorczej z wnioskiem o utworzenie funduszy celowych związanych z eksploatacją nieruchomości.

§ 34.

1. Obrady Zebrania Mieszkańców Budynku otwiera przewodniczący właściwej Rady Budynku.
2. Zebranie Mieszkańców Budynku wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, i sekretarz. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Budynku nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. W obradach Zebrania Mieszkańców Budynku mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej, nawet jeżeli nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu w danym budynku.

4. Członek może udzielić pełnomocnictwa do reprezentowania go w Zebraniu Mieszkańców Budynku. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może wchodzić w skład prezydium Zebrania Mieszkańców Budynku.
5. Postanowienia § 19 Statutu stosuje się odpowiednio w tym, że protokoły obrad są przechowywane przez Zarząd.
6. Szczegółowe reguły dotyczące zwoływania Zebrań Mieszkańców Budynków, procedury obrad i podejmowania uchwał, pełnomocnictw, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. RADY BUDYNKÓW

§ 35.

1. Rada Budynków składa się z trzech osób wybieranych przez poszczególne Zebrania Mieszkańców Budynków ze swego składu.
2. Członkowie Rad Budynków są wybierani na okres trzech lat. W wyborach uzupełniających członkowie Rad Budynków są wybierani na okres do końca kadencji.
3. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących wypadkach:
 - 1) z upływem kadencji,
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) ograniczenia lub utraty zdolności do czynności prawnych,
 - 4) w razie zrzeczenia się mandatu (rezygnacji) w formie pisemnej,
 - 5) w razie odwołania przed upływem kadencji uchwałą właściwego Zebrania Mieszkańców Budynku,
 - 6) śmierci.
4. W skład Rady Budynków nie mogą wchodzić oboje małżonkowie.

§ 36.

Do właściwości Rady Budynku należy:

1. wykonywanie uchwał właściwego Zebrania Mieszkańców Budynku, w zakresie zastrzeżonym do kompetencji Rady Budynku,
2. opiniowanie działalności Spółdzielni, dotyczącej danego budynku,
3. opiniowanie planów remontów danego budynku i ich wykonania,
4. opiniowanie pracy dozorczy danego budynku,
5. opiniowanie wykorzystania lokali ogólnodostępnych i użytkowych,
6. udział w odbiorze robót remontowych wykonywanych w danym budynku,
7. opiniowanie wysokości opłat za używanie lokali.

§ 37.

1. Rada Budynku wybiera ze swego składu przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy tworzą prezydium Rady Budynku.
2. Posiedzenia Rady Budynku są zwoływane przez przewodniczącego a w razie jego nieobecności przez zastępcę przewodniczącego.
3. Przedstawiciel Rady Budynku zaproszony przez przewodniczącego Rady Nadzorczej, uczestniczy z głosem doradczym w posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe reguły, dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rad Budynków, procedury obrad i podejmowania uchwał, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. PRAWA DO LOKALI

§ 38.

Rodzaje praw do lokali w Spółdzielni są następujące:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu), garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 39.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 40.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokalu mieszkalnego do używania, a osoba ta zobowiązuje się do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz uiszczania opłat, o których mowa w u.s.m.,

Statucie oraz odpowiednich regulaminach. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. W zakresie lokali mieszkalnych znajdujących się w nowobudowanych przez Spółdzielnię budynkach - z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może zawrzeć 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 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) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
 - 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 41.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany 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 zobowiązana do wniesienia wkładu mieszkaniowego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego obciążają osobę, na rzecz której dokonuje się tej czynności.
3. Regulamin ustalania, wnoszenia i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego

uchwała Rada Nadzorcza.

§ 42.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m.), w tym w szczególności:
 - odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - kwoty umorzonego Spółdzielni kredytu, podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa (jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków),
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 62 ust. 1.
2. 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.
3. 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.

§ 43.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach określonych w u.s.m. i § 46 Statutu.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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, o których mowa w § 62 ust. 1.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 44.

W przypadku śmierci osoby, ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 45 ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 45.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego zstępnym, wstępnym, rodzeństwu, dzieciom rodzeństwa, małżonkowi, osobie przysposabiającej i przysposobionej oraz osobie, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Umowę o której mowa w zdaniu poprzedzającym, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 44 oraz ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 62 ust. 1.
3. Osoba o której mowa w § 44, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, uprzednio ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 44, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z przepisami u.s.m.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 44 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 46.

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko

obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,

- 2) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 62 ust. 1 za okres co najmniej sześciu miesięcy.
2. 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.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 44-45 i ust. 6, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, Biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. 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 ust. 6,
 - 2) osoba, o której mowa w § 45 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu

przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 47.

1. W wypadku 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 oraz odpowiednich regulaminów.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., 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, o których mowa w § 62 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 46 ust. 4, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 4, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 48.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 49.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4-6 i § 60-61. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 50.

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, zapis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 51.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu.

§ 52.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, 2 i 6, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na zasadach określonych w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.). Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.
2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 53.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu z tym, że przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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 niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 69 ust. 1.

§ 54.

1. W wypadkach gdy ustawa 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 sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia uiszcza osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, kwotę niespłaconego kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia

prawa w drodze przetargu.

§ 55.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 § 62 ust. 1.
2. 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.

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.

§ 56.

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

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 57.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, chyba że inwestycja jest realizowana na tzw. zasadach deweloperskich. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 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) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
 - 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany, 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 obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 58.

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m., w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 4-6 i § 60-61.

§ 59.

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 § 20 stosuje się odpowiednio.

§ 60.

1. Jeżeli większość właścicieli lokali, w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), to stosuje się ust. 2. 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 zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

2. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa. Zapis niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

§ 61.

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 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), oraz stosuje się § 60 ust. 2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m.
2. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub § 60 ust. 1, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

VII. UŻYWANIE LOKALI

§ 62.

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 zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.
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 ust. 6.
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 utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.

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 utrzymywaniem 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 ust. 6.
5. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie wnosi się co miesiąc, do ostatniego dnia danego miesiąca. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni kwotą płatności lub datę wpływu płatności w kasie Spółdzielni.
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 Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa powyżej odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
 - a) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - b) osoby faktycznie korzystające z lokalu,— odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. 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.
10. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.

§ 63.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 62 ust. 1-4, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z tym, że w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, a także podatku od nieruchomości czy opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości - co najmniej na czternaście dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 64.

1. Osoby, na rzecz których realizowana jest inwestycja (zadanie inwestycyjne) zgodnie z przepisami u.s.m., zobowiązani są do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na ich lokale przez wniesienie odpowiednio wkładu mieszkalnego lub wkładu budowlanego.
2. Do kosztów budowy wliczane są także koszty związane z kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy. Osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 65.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, w tym remontami.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym remontami - w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 66.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo członka lub osobę nie będącą 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, w terminie 14 dni.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 67.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych, stanowiących mienie Spółdzielni - mogą być osoby fizyczne i prawne, również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Lokale stanowiące mienie Spółdzielni i przeznaczone do najmu określa Zarząd.
3. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
4. Zasady wynajmowania lokali użytkowych oraz korzystania z tych lokali określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

§ 68.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstawaniu 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.
3. Osoba korzystająca z lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, powinna udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 69.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie do trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

VIII. GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE

§ 70.

1. Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących, a także do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy określone w u.s.m.
2. 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, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 55 ust. 1 pkt 1).
3. Zasady wynajmowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, oraz korzystania z nich określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 71.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 72.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię i stanowiącej mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie u.s.m. mienie członków Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w § 62 ust. 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz

remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 62 ust. 1-4 oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 73.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.
3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy, zgodnie z regulaminem jego tworzenia zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - c) inne fundusze w zależności od potrzeb.
3. Inne fundusze celowe tworzone są na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Zasady tworzenia funduszy celowych i gospodarowania tymi funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74.

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami, pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania a w okresie pozostawania w stanie likwidacji oraz w okresie budowania budynków mieszkalnych i

rozliczania kosztów budowy tych budynków - corocznie. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

4. Zarząd obowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona także na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub jednej piątej członków Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu) - wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać te materiały i otrzymać kopie. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonej przez Zarząd,

§ 75.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu utworzonego na ten cel przez Spółdzielnię.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 76

1. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawne, w szczególności przepisy określone w § 2.
3. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z dniem jej wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 77.

1. Niniejszy tekst jednolity Statutu został przyjęty przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 23 maja 2018r., uchwałą nr 1, która równocześnie uchylila dotychczasowy statut Spółdzielni uchwalony na Zebraniu Przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Rozłogi” w Warszawie w dniu 17.10.2003r., ze zmianami wprowadzonymi: Uchwałą nr 5 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni z dnia 21.06.2006r.,

uchwałą nr 1/2007 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni z dnia 29.11.2007r., uchwałami nr 8, 9, 10, 11 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 19.06.2009r. i uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 23.06.2010r.

2. Regulaminy uchwalone w oparciu o poprzednio obowiązujący Statut, zachowują moc do czasu uchwalenia nowych, chyba że ich treść byłaby sprzeczna z niniejszym Statutem – wtedy nie obowiązują.
3. Organy Spółdzielni powołane w oparciu o poprzedni Statut działają do końca kadencji tych organów.