

Projekt

S t a t u t

Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Przedwiośnie”

w Warszawie

Warszawa

Kwiecień 2018

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Przedwiośnie” w Warszawie, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa. Adres Spółdzielni: 01-702 Warszawa, ul. Ogólna 1.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie m.st. Warszawa.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą i społeczno-kulturalną.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1560), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1222) oraz niniejszego statutu.
4. Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni poprzez administrowanie składnikami jej majątku oraz zaspokajanie potrzeb społecznych i kulturalnych jej członków.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości;
 - 2) zarządzanie nieruchomościami;
 - 3) działalność obiektów kulturalnych.
 2. Przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie;
 - 2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem/współwłaścicielem oraz innymi nieruchomościami w wypadkach przewidzianych w ustawach lub umowach;
 - 3) nabywanie na własność nieruchomości będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, w szczególności przekształcanie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności;
 - 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowo - kulturalnej i informacyjnej;
 - 5) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni
 3. W celu realizacji swoich zadań Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz organizacjami społecznymi lub gospodarczymi.
-

Dział II

Członkowie, ich prawa i obowiązki

Członkostwo w Spółdzielni

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, chociażby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli 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.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
5. Osoba fizyczna lub prawna, która w związku z przysługującym prawem jest członkiem Spółdzielni, zachowuje członkostwo w przypadku nabycia własności tego lokalu.

§ 5

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 2) rozpatrzenia wniosku właściciela odrębnej własności lokalu o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 sądu lub wyboru Spółdzielni, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr jej członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania oraz wysokość udziału, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, wysokość zadłużeń.

2. Spółdzielnia prowadzi też rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste oraz rejestr lokali stanowiących odrębną własność.
3. Spółdzielnia udostępnia na stronie internetowej: Statut, uchwalone na jego podstawie regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.
4. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka Spółdzielni, jeżeli wykaże dokumentem urzędowym istnienie wierzytelności w stosunku do członka Spółdzielni.

Tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona na piśmie pod rygorem nieważności i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę.
3. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd.
4. Przyjęcie stwierdza się na deklaracji podpisami osób upoważnionych z podaniem daty i numeru uchwały Zarządu o przyjęciu.

§ 8

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w terminie 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O podjęciu uchwały powiadamia się zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
2. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Prawa członków Spółdzielni

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa określone w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 2) prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia;

- 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 5) prawo otrzymania odpisu statutu, regulaminów oraz kopii innych dokumentów wymienionych w art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 6) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
 - 7) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wspólnych powierzchni, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
 - 8) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 9) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz ich zaskarżenia na drodze wewnątrzspółdzielczej lub sądowej;
 - 10) prawo wglądu do rejestru członków Spółdzielni oraz własnych akt członkowskich;
 - 11) prawo do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego tytuł prawny do zajmowanego lokalu, powierzchnię lokalu i wysokość wkładu;
 - 12) prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu z zasobu Spółdzielni;
 - 13) prawo do zgłaszania w sposób wskazany w ustawie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 14) prawo pierwszeństwa w wynajmowaniu lokali należących do zasobów Spółdzielni;
 - 15) prawo do zaskarzania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, mających na celu pokrzywdzenie członków Spółdzielni lub godzących w interesy Spółdzielni.
2. Prawa określone w niniejszym paragrafie nie ograniczają praw przyznanych członkom na podstawie odrębnych przepisów.
3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów określonych w § 9 ust. 1 pkt 5, za wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, ponosi członek ubiegający się o ich uzyskanie. Wysokość opłaty, którą określa Zarząd, nie może być wyższa od kosztów wykonania kopii tych dokumentów.
4. Za uzyskanie zaświadczenia stwierdzającego tytuł prawny do zajmowanego lokalu pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Przy czym jedno zaświadczenie w miesiącu wydawane jest bez opłat.

Obowiązki członków Spółdzielni

§ 10

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego;
- 2) dbać o dobro, rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i ochronę mienia Spółdzielni;
- 3) terminowo uiszczać opłaty związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego,

- garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również ponosić koszty związane z działalnością społeczno - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także uiszczać wpłaty na fundusz remontowy;
- 4) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią
 - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie liczby osób uprawnionych do korzystania z lokalu oraz innych okoliczności mających wpływ na wysokość opłat w terminie 7 dni od dnia wystąpienia tych okoliczności;
 - 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami porządku domowego oraz nie dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu;
 - 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
 - 8) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu lokalu, w szczególności wszelkich instalacji oraz ustalenia i wykonania niezbędnych prac, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni;
 - 9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
 - 10) udostępnić lokal w celu prowadzenia prac remontowych przez Spółdzielnię;
 - 11) powiadomić Spółdzielnię o prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej;
 - 12) powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu do używania lokalu lub jego części na inne cele, niż określone w akcie ustanawiającym prawo do lokalu;
 - 13) wykonywać obowiązki określone w statucie i powszechnie obowiązujących przepisach prawa;
 - 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości posiadanego udziału;
 - 15) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno – kulturalną Spółdzielni;
 - 16) uzyskać zgodę Zarządu na przebudowę lokalu oraz powiadomić Zarząd o zakończeniu przebudowy.

Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka któremu przysługuje odrębna własność lokalu;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym

prawie;

- 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) śmierci członka będącego osobą fizyczną;
- 5) likwidacji członka będącego osobą prawną.

§ 12

1. Członek będący właścicielem odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni wynosi trzydzieści dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia do Spółdzielni. Na wniosek członka Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

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.

§ 14

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

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w wypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały, 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.

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali. 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 w tej nieruchomości.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17

1. W sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się od podjętych

uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym:

- 1) od uchwał Zarządu – do Rady Nadzorczej;
 - 2) od uchwał Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
3. Niezależnie od prawa odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek może, w sprawach w których dopuszczalna jest droga sądowa, złożyć pozew do sądu powszechnego.
4. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

1. Termin do wniesienia odwołania wynosi trzydzieści dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, chyba że przepisy statutu stanowią inaczej. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie do wniesienia odwołania ze wskazaniem organu odwoławczego, terminie jego wniesienia i skutkach niedochowania terminu.
2. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała staje się ostateczna. Organ odwoławczy powinien przywrócić termin do jego wniesienia i rozpatrzyć odwołanie, jeżeli opóźnienie nie przekracza miesiąca, a odwołujący uprawdopodobni, że terminu nie dochował bez własnej winy.
3. Odwołanie od uchwał Zarządu winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu miesiąca od dnia jego wniesienia.
4. Odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed terminem zebrania. W wypadku złożenia odwołania po wyżej wymienionym terminie, odwołanie może być rozpatrzone na następnym Walnym Zgromadzeniu.
5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia tej uchwały. Uchwały podjęte w postępowaniu odwoławczym są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, doręcza się osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem.

Dział III

Prawa do lokalu

§ 19

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia na nieruchomościach oraz w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1) przekształcać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym garaży,
- 3) budować i ustanawiać na rzecz członków prawa do współwłasności w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,

- 4) wynajmować członkom na zasadach pierwszeństwa lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym i jest zbywalne. Prawo przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być obciążone hipoteką.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie w Spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
5. 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.
6. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwemu zachowaniu osoby korzystającej z lokalu, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa powyżej występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 21

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli obciążone jest hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię w sposób określony w ust. 1 Zarząd powinien zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy, nie później jednak niż w ciągu dwóch miesięcy od opróżnienia lokalu. Członkom Spółdzielni przysługuje pierwszeństwo w nabyciu prawa.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu wymagalnych wierzytelności oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek zapłaty powstaje w terminie 14 dni od zbycia prawa do lokalu w drodze przetargu i otrzymania ceny sprzedaży.
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 22

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 prawa do lokalu, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Sąd na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 23

1. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu, ma prawo wynajmowania lub oddawania do bezpłatnego używania całego lub części lokalu bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia ww. spółdzielczego prawa do tego lokalu. W umowach najmu należy wprowadzić zapisy umożliwiające realizację powyższego prawa. W terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego były członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia ww. innego lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu potrącając uprzednio posiadane wierzytelności. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z kwoty wartości rynkowej lokalu potrąca się zadłużenie z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a także poniesione przez Spółdzielnię koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i opuszczenie lokalu i jego wydanie Spółdzielni.

Prawo odrębnej własności lokali

§ 24

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd jest obowiązany do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego oraz przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 25

1. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nie powoduje ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 26

1. W razie ustanowienia odrębnej własności lokalu każdemu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§ 27

1. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują takie same uprawnienia co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jego obowiązków.
2. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.
3. Właściciel lokalu wyodrębnionego ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 28

Przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.

Zamiana lokali

§ 29

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu na inny. Zamiana polega na ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
2. Zasady i tryb zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Najem lokali

§ 30

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. Pierwszeństwo najmu przysługuje członkom Spółdzielni.
2. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 31

Zasady i tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Oplaty za używanie lokali

§ 32

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z wykonaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia żąda wpłat na fundusz remontowy.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo ust. 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5, solidarnie z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 33

1. Opłaty, o których mowa w § 32 wnosi się co miesiąc z góry do dnia piętnastego miesiąca.

- Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Od wpłaconych po terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może odstąpić od ich naliczenia.
 3. Informacja o zadłużeniach może być wpisywana do rejestru członków Spółdzielni, a także może być umieszczana w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczej oraz sądy powszechne.
 4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 6. Rada Nadzorcza ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni i wysokość opłat.
 7. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
 8. Różnica między faktycznymi kosztami utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami jest indywidualnie rozliczana z użytkownikami poszczególnych lokali.

Dział IV

Organy Spółdzielni

§ 34

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd;
- 4) Komitety Domowe.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być materialnie lub osobowo powiązani z podmiotami dostarczającymi towary lub świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni. Kandydaci w momencie kandydowania składają w tym zakresie oświadczenie.

3. Do organów Spółdzielni mogą być wybierane tylko osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych.

4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród zgłoszonych kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym..

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

6. Głosowania jawne przeprowadza przewodniczący danego organu przy pomocy sekretarzy

obrad lub właściwych Komisji. W głosowaniu jawnym głosuje się przez podniesienie ręki lub za pomocą aparatury do komputerowego wspomaganie głosowania.

7. Głosowanie tajne przeprowadza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna. Uprawnieni do głosowania głosują na kartach do głosowania opatrzonej pieczęcią Spółdzielni. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania niezwłocznie po ich ustaleniu. Wyniki głosowania tajnego odnotowuje się w protokole właściwej Komisji i w protokole posiedzenia.

8. W przypadku głosowań personalnych, gdy kandydat jest tylko jeden, na karcie do głosowania, obok imienia i nazwiska kandydata, umieszcza się wyrazy "za" i "przeciw". Uprawniony głosuje poprzez skreślenie wyrazu „za” lub „przeciw”. Za głos oddany przyjmuje się wyraz pozostawiony bez skreślenia. Gdy kandydatów jest więcej niż jeden, na karcie do głosowania, obok wpisanych w porządku alfabetycznym nazwisk i imion kandydatów, umieszcza się kratki "za", "przeciw". Uprawniony głosuje poprzez skreślenie wyrazu „za” lub „przeciw”. Za głos oddany przyjmuje się wyraz pozostawiony bez skreślenia.

9. Wybrane do organów są osoby które uzyskały wymaganą większość i otrzymały kolejno największą liczbę głosów.

10. Projekty uchwał wnoszone na Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą wymagają opinii radcy prawnego lub adwokata wykonującego obsługę prawną Spółdzielni w zakresie zgodności z prawem.

Walne Zgromadzenie Członków

§ 35

1. Walne Zgromadzenie Członków (zwane dalej "Walnym Zgromadzeniem") jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkie organy Spółdzielni i wszystkich jej członków.
3. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części przez Radę Nadzorczą jeżeli liczba członków Spółdzielni na dzień podjęcia uchwały przewyższa 500 osób.
4. Uchwała w tym zakresie powinna zostać podjęta przez Radę Nadzorczą co najmniej 45 dni przed dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę, o której mowa w ust. 4, ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie Członków powinno być organizowane w dzień wolny od pracy.

§ 36

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Zarządu ani pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 37

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju, działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
2. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych;
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
7. podejmowanie uchwał w sprawie sprzedaży nieruchomości lub jej części;
8. podejmowanie uchwał w sprawie nabywania i obciążenia nieruchomości lub innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządzania oraz oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Zarząd może zaciągnąć bez zgody Rady Nadzorczej;
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
10. uchwalanie statutu lub zmian statutu;
11. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
12. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
14. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
15. uchwalanie regulaminów, których uchwalenie jest zastrzeżone w statucie lub w ustawie do właściwości Walnego Zgromadzenia;
16. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;
17. podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych przepisami ustawy lub statutu do właściwości Walnego Zgromadzenia;
18. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.

§ 38

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej;
 2. przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania oraz projektami uchwał i porządkiem obrad.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Rada Nadzorcza, Zarząd oraz członkowie Spółdzielni w liczbie co najmniej 10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 39

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części członkowie Spółdzielni są zawiadamiani co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni i w budynkach Spółdzielni, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać datę, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni nie później niż trzy dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust. 1.
3. Sprawozdanie Zarządu, sprawozdanie finansowe za rok poprzedni oraz projekty uchwał powinny być wyłożone w biurze Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie. W trakcie Walnego Zgromadzenia porządek obrad nie może być uzupełniany. Walne zgromadzenie prawidłowo zwołane może obradować i podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

2. Dla poniższych uchwał Walnego Zgromadzenia wymagana jest w głosowaniu większość kwalifikowana lub odpowiednie quorum:
 - 1) uchwalenie statutu lub zmian statutu - wymagana jest większość 2/3 głosów oddanych przez członków Spółdzielni uczestniczących na Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) podjęcie uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej - wymagana większość 2/3 głosów oddanych przez członków uczestniczących na Walnym Zgromadzeniu;
 - 3) podjęcie uchwały o podziale Spółdzielni lub połączeniu Spółdzielni – wymagana jest większość 2/3 głosów oddanych przez członków uczestniczących na Walnym Zgromadzeniu;
 - 4) w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu brała udział, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Podjęcie uchwały o likwidacji Spółdzielni wymaga większości 3/4 głosów oddanych przez członków Spółdzielni, przy czym Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
3. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, jeżeli przepisy statutu i ustaw nie stanowią inaczej.
5. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Uchwałę uważa się za poddaną pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia również w przypadku gdy na zebranie danej części nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 41

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Walne Zgromadzenie powołuje na czas obradowania Komisję Mandatowo – Skrutacyjną oraz Komisję Wnioskową oraz określa ich liczbę członków. Walne Zgromadzenie może w miarę potrzeb powołać inne komisje ustalając ich skład osobowy i zakres pracy.
4. Czynności związane z głosowaniem wykonuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, wyłoniona drogą głosowania z grona obecnych członków Walnego Zgromadzenia. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby kandydujące do Rady Nadzorczej. Komisja wybiera ze swego składu przewodniczącego.
5. Komisja sporządza protokół ze swojej działalności. Protokół zostaje przekazany przez

przewodniczącego Komisji sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

6. Głosowania zarówno jawne jak i tajne mogą być przeprowadzane przy wykorzystaniu urządzeń elektronicznych.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwie w obradach lub zakończeniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała o ustaleniu przerwy w obradach powinna określać termin kontynuacji Walnego Zgromadzenia. Przerwa w Walnym Zgromadzeniu nie może być dłuższa niż trzydzieści dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zorganizowania obrad w terminie określonym w uchwale o przerwaniu obrad, o której mowa w ust. 1., w celu dokończenia przerwanej obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Dyskusję przeprowadza się nad każdym punktem porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
4. Po przedstawieniu projektu uchwały Przewodniczący udziela głosu sprawozdawcy, a następnie rozpoczyna dyskusję.
5. Przewodniczący udzielając głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń, może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie. W zgłoszeniu do dyskusji każdy członek Spółdzielni jest zobowiązany podać swoje imię i nazwisko oraz numer mandatu.
6. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, pod rygorem odebrania mu głosu, jeżeli odbiega od porządku obrad lub przedmiotu dyskusji i przekracza czas przeznaczony na wypowiedź.
8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu członkowi, który w danej sprawie już zabrał głos.
9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych przyjmowane są przez członków w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

12. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący zarządza głosowanie.

13. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.

§ 43

1. Z Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący, sekretarz i asesory. W wypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach protokół podpisują przewodniczący, sekretarz i asesory poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. W przypadku niemożności lub odmowy podpisania protokołu, protokół może zostać podpisany przez trzy spośród wskazanych osób i zawierać przyczynę braku podpisu.
2. Protokoły należy sporządzić w terminie 7 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia bądź poszczególnych jego części.
3. W wypadku gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części autoryzują treść podjętych uchwał oraz stwierdzają ich podjęcie.
4. Protokół z obrad kolegium stwierdzający wyniki głosowań podpisują przewodniczący obrad i sekretarze. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Na protokół z Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części oraz protokół z obrad kolegium.

§ 44

Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

§ 45

1. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z prawem, z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interes Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka.
2. 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, kiedy odbyło się Walne Zgromadzenie. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany wyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
3. Prawo do zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi Spółdzielni, którego uchwała dotyczy.

Rada Nadzorcza

§ 46

Rada Nadzorcza, zwana również „Radą”, sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 47

1. W skład Rady wchodzi 15 członków. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członkowie zostali wybrani do dorocznego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od ich wyboru na którym dokonano wyboru nowych członków Rady Nadzorczej.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych przez członków.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby, o których mowa w art. 57 ustawy „Prawo spółdzielcze”.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie załączając pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie musi zawierać:
 - 1) imię i nazwisko kandydata;
 - 2) część Walnego Zgromadzenia z której kandyduje;
 - 3) imię i nazwisko osoby zgłaszającej;
 - 4) pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie.
7. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 6 należy złożyć w Sekretariacie Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenia przekazuje się Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej I części Walnego Zgromadzenia z protokołem zdawczo-odbiorczym. Komisja sporządza w kolejności alfabetycznej listę kandydatów.
9. Głosowanie odbywa się tajnie przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej lub za pomocą urządzeń komputerowych.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów obliczają Komisje Mandatowo – Skrutacyjne poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy na podstawie wyników ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia uzyskali największą ilość głosów, przy czym kandydat będzie wybrany jedynie wówczas, gdy uzyska więcej głosów za niż przeciw.

§ 48

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu;

- 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie przeprowadza wybory nowego członka Rady Nadzorczej. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorca wykonuje swoje obowiązki w aktualnym składzie.
4. Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w wykonywaniu obowiązków przez Radę w przypadku:
- 1) nie przestrzegania ustaleń podjętych przez Radę Nadzorczą lub przez Komisję, której jest członkiem;
 - 2) nie przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni przepisów oraz w przypadku działania sprzecznego z interesami Spółdzielni;
 - 3) uchylania się od wykonywania obowiązków członka Rady Nadzorczej, w szczególności nieusprawiedliwionych nieobecności na posiedzeniach Rady.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa z pracownikami Spółdzielni lub zajmujące się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni albo osoby będące członkami Komitetu Domowego.

§ 49

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów finansowych, gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni, w tym sprawozdań finansowych;
 - b. dokonywanie ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków członków Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
- 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu, przy obecności co najmniej 2/3 składu Rady Nadzorczej oraz ogłaszanie i ustalanie warunków konkursów na członka Zarządu, oraz warunków pracy i płacy członków Zarządu;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu;
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem lub przepisami prawa;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków

Rady Nadzorczej;

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów;
- 11) uchwalanie zasad rozdziału kosztów dla celów ustalenia opłat za lokale mieszkalne oraz podejmowanie uchwał w sprawie wysokości i terminów wnoszenia wpłat na fundusz remontowy i opłat na pokrycie wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię i innych opłat przewidzianych w statucie;
- 12) uchwalanie regulaminu w sprawie remontów w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, ustalającego podział obowiązków w zakresie remontów między Spółdzielnię i członka, oraz zasady ponoszenia kosztów;
- 13) uchwalanie regulaminu porządku domowego, regulaminu przeprowadzania konkursów i przetargów, działania Komitetów Domowych i innych regulaminów niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni;
- 14) podejmowanie innych uchwał zastrzeżonych przepisami ustawy do zakresu działania Rady Nadzorczej, a nie przekazanych postanowieniami statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia;
- 15) uchwalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na części i ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych jego części;
- 16) ustanawianie granic działania Komitetów;
- 17) wybór biegłego rewidenta do nieobowiązkowego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz organu lustracyjnego;
- 18) zajmowanie stanowisk w istotnych sprawach Spółdzielni;
- 19) wnioskowanie do Zarządu o przeprowadzenie referendum;
- 20) ustalanie planów pracy komisji Rady i ich regulaminów;
- 21) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 50

1. W celu organizowania pracy Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisje stałe lub doraźne określając ich skład i zakres pracy.

2. Komisjami stałymi są:

- 1) Komisja finansowo – gospodarcza;
- 2) Komisja organizacyjno – samorządowa;
- 3) Komisja gospodarki zasobami Spółdzielni.

3. Prezydium i komisje Rady mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni

czy jej służb.

4. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
5. Członek Rady może wchodzić w skład nie więcej niż dwóch Komisji stałych.

§ 51

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje ustępujący przewodniczący Rady w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników wyborów.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.
3. Przewodniczący jest zobowiązany zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej również na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu na dzień przypadający w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku
4. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w formie pisemnej lub elektronicznej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na pięć dni przed posiedzeniem. Rada Nadzorcza może dokonać zmiany porządku obrad większością 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Zmiana porządku obrad posiedzenia zwołanego w trybie ust. 3 wymaga także zgody wnioskodawcy.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej 1/2 uprawnionych do głosowania. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, chyba, że przepisy statutu lub ustaw stanowią inaczej.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, oraz komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby. Przewodniczący może po uprzednim upomnieniu nakazać osobie zakłócającej porządek opuszczenie sali obrad. Przewodniczący może zarządzić opuszczenie sali przez wszystkich gości, jeżeli przedmiot obrad uzasadnia takie postępowanie.

§ 52

1. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje bez wynagrodzenia.
2. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane.
4. Protokoły są przyjmowane w głosowaniu na następnym posiedzeniu.
5. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy sposób jej działania, sposób zwoływania posiedzeń i obradowania oraz sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§53

1. Zarząd składa się z 2 - 3 członków, w tym Prezesa kierującego pracami Zarządu. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Wybór członków Zarządu następuje spośród kandydatów wybranych w drodze konkursu.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień

wynikających ze stosunku pracy.

§ 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.
2. Do zakresu działania Zarządu należy m.in.:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 3) zawieranie umów najmu i dzierżawy,
 - 4) udzielanie pełnomocnictw,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych – finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7) sporządzanie rocznych bilansów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat i przedstawiania do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) prowadzenie rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) przygotowywanie projektów uchwał do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie.

§ 56

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w sprawie nawiązania stosunku pracy i ustalenia warunków pracy i płacy członków Zarządu.
2. Czynności z zakresu prawa pracy względem członków Zarządu wykonuje dwóch wyznaczonych członków Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd składa sprawozdanie Radzie Nadzorczej w terminie do końca marca roku następującego po roku którego dotyczy.

§ 58

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwu osobowego Zarząd podejmuje uchwały w obecności dwóch członków Zarządu.
3. W posiedzeniach Zarządu może brać udział Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny

upoważniony jej członek.

4. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
5. W istotnych sprawach dotyczących mieszkańców Zarząd może przed wyrażeniem woli zasięgnąć opinii Rady Nadzorczej, a także przeprowadzić konsultacje lub referendum.

§ 59

1. W sprawach o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania Spółdzielni Zarząd może przeprowadzić referendum. Wniosek o przeprowadzenie referendum może również złożyć Rada Nadzorcza lub 10% ogółu członków na dzień złożenia wniosku.
2. W celu przeprowadzenia referendum Zarząd powołuje spośród pracowników Komisję w składzie trzyosobowym. W pracach komisji biorą udział dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
3. Do udziału w referendum uprawnieni są wszyscy członkowie Spółdzielni.
4. Referendum przeprowadza się w ten sposób, że uprawnionym dostarcza się kartę z pytaniami i wyznacza termin na oddanie głosu nie krótszy niż 7 dni. Oddanie głosu następuje poprzez złożenie głosu do urny znajdującej się w biurze Spółdzielni.
5. Referendum uważa się za ważne bez względu na liczbę oddanych głosów.
6. Wyniki referendum ogłasza przewodniczący Komisji na tablicach ogłoszeń w budynkach i biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Referendum ma charakter opiniodawczy.

§ 60

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 61

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu, a w przypadku Zarządu liczącego 3 osoby, Prezes z jednym z członków Zarządu. W przypadku nieobecności Prezesa oświadczenie składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1., składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni zamieszczają swoje podpisy osoby upoważnione do ich składania.

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 62

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Czas powierzenia funkcji nie może być dłuższy niż 90 dni.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach dotyczących ich interesu prawnego.

§ 63

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działaniami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 64

Członek Rady Nadzorczej i Zarządu, który z winy umyślnej spowodował szkodę w majątku Spółdzielni, odpowiada za nią osobiście na zasadach określonych w przepisach prawa.

Komitety Domowe

§ 65

1. Komitet Domowy jest organem wnioskodawczym i opiniodawczym Spółdzielni powołanym spośród członków Spółdzielni zamieszkujących budynek lub określoną grupę budynków powołanym do współpracy z Zarządem. Ustalanie granic działania poszczególnych Komitetów Domowych określa Rada Nadzorcza zapewniając możliwie proporcjonalny podział mieszkańców na poszczególne Komitety Domowe.
2. Komitet Domowy składa się 4-8 członków Spółdzielni wybranych na trzyletnią kadencję zwykłą większością głosów, w głosowaniu tajnym przez osoby zamieszkujące granice jego działania.
3. Wybory do Komitetów Domowych ogłasza i przeprowadza Zarząd.
4. Komitet Domowy wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Członek Komitetu Domowego może być odwołany przed upływem kadencji, jeżeli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków lub działa niezgodnie z interesami Spółdzielni.
6. W razie ustąpienia członka Komitetu Domowego odwołania go lub ustania członkostwa w Spółdzielni, Zarząd przeprowadza wybory uzupełniające, jeżeli liczba członków jest niższa niż określona w ust. 2.
7. Ustępujący członkowie Komitetów Domowych mogą być wybierani ponownie na kolejne kadencje.
8. Komitet Domowy ma prawo do otrzymywania od Zarządu kopii uchwał oraz dokumentów dotyczących spraw związanych z jego funkcjonowaniem.

§ 66

1. Do uprawnień Komitetów Domowych należy:

- 1) reprezentowanie członków zamieszkujących obszar działania Komitetu przed organami Spółdzielni;
 - 2) składanie wniosków do opracowania rocznych planów remontowych w zakresie dotyczącym Komitetu Domowego;
 - 3) składanie wniosków do Rady Nadzorczej lub Zarządu w sprawach dotyczących Komitetu Domowego;
 - 4) wydawanie opinii dla Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach dotyczących Komitetu Domowego.
2. Zebrania Komitetów Domowych są zwoływane w miarę potrzeb przez przewodniczącego.
 3. Uchwały Komitetu zapadają zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, przy obecności co najmniej 1/2 liczby członków Komitetu.
 4. Jeżeli przewodniczący nie zwołuje zebrania pomimo uzasadnionych potrzeb, zebranie może zwołać Zarząd, określając termin, miejsce zebrania i porządek obrad.
 5. Szczegółowy zakres i tryb działania komitetów określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

Zasady finansowe Spółdzielni

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu maksymalnych korzyści dla członków Spółdzielni.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami, będąca wynikiem gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni odpowiednio zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zmniejszając obciążanie członków z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

§ 68

1. Zasadniczymi funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w ustawach;
 - 2) fundusz udziałowy, na który składają się zgromadzone na funduszu 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.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z wpłat wnoszonych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowym;

- 2) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych;
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub funduszu wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego.
 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na uzupełnienie funduszy określonych w ust. 1 o kwoty z których pokryto straty w poprzednich latach, a pozostałą część przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego.

§ 70

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe oraz statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w Spółdzielni do wglądu, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części działalności Spółdzielni. Zarząd zobowiązany jest wystąpić z takim wnioskiem, jeżeli żądanie przeprowadzenia lustracji zgłosi Walne Zgromadzenie lub Rada Nadzorczą.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Postanowienia końcowe i przejściowe

§ 71

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku „Prawo Spółdzielcze” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wpisowe i udział w wysokości określonej w niniejszym Statucie nie dotyczą członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji niniejszego statutu w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy.
3. Prawa nabyte przez członków Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu zachowują swoją moc bez ograniczeń.
4. Postępowania odwoławcze wszczęte toczą się aż do ich ostatecznego zakończenia według zasad dotychczasowych.

5. Kadencja organów Spółdzielni wybranych na podstawie dotychczasowego statutu trwa do zakończenia okresu danej kadencji określonej w dotychczasowym Statucie.