
STATUT MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„WARSZAWSKY BUDOWLANI”

Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia

Nr 4/2018 z dnia 27.09.2018 roku

STATUT MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„WARSZAWSCY BUDOWLANI”

Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia

Nr

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE.....	4
A. Postanowienia ogólne	4
B. Członkowie Spółdzielni	5
C. Udziały	9
D. Ustanie członkostwa.....	9
E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	10
ROZDZIAŁ II. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	12
A. Postanowienia ogólne	12
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	12
D. Prawo odrębnej własności lokalu	14
F. Najem lokali i dzierżawa terenu.....	15
G. Sprzedaż lokali.....	15
H. Umowa o budowę lokali	15
ROZDZIAŁ III. ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW	17
ROZDZIAŁ IV. ZMIANY TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	17
ROZDZIAŁ V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	18

ROZDZIAŁ VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.....	20
ROZDZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	21
A. Postanowienia ogólne	21
B. Walne Zgromadzenie.....	21
C. Rada Nadzorcza.....	24
D. Zarząd	28
E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	29
ROZDZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	31
ROZDZIAŁ IX. LUSTRACJA	32
ROZDZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	33

PRZEPISY OGÓLNE

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Warszawscy Budowlani”; nazwa skrócona: MSM „Warszawscy Budowlani”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
6. Spółdzielnia może podjąć działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu.

§ 2

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Warszawscy Budowlani” zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 845),
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1285),
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1234),
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 716),
5. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 121),
6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1202),
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1025),
8. Uregulowań zawartych w innych ustawach mających zastosowanie do działalności spółdzielni i postanowień niniejszego statutu.

§ 3

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

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest prowadzenie działalności związanej bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni określonym w § 3 powyżej, w zakresie:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność.
2. Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
4. Wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek.
5. Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin.
6. Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe.
7. 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.
8. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
9. Prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.
10. Sprzedaż lokali oraz ułamkowych udziałów we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

B. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) 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 ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo

spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności;
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 6

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni posiadająca prawo odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni składa deklarację członkowską w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisaną przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy.

§ 7

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie **30 dni** od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie **14 dni** od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie **30 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu **3 miesięcy** od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu **14 dni** od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje.
6. Jeżeli organy Spółdzielni odmawiają przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 8 albo przekraczają terminy określone w ust. 2, 3 i 5, osoba ubiegająca się o przyjęcie może wnieść do sądu skargę na działania lub na bezczynność tych organów w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 24, art. 32 i art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

7. W wypadku wniesienia przez członka skargi na działania lub na bezczynność organów Spółdzielni do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze w tej sprawie ulega umorzeniu.
8. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
10. Spółdzielnia, jako Administrator danych osobowych, uprawniona jest do gromadzenia i przetwarzania danych osobowych członków Spółdzielni i osób zamieszkałych w lokalach na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, w celu realizacji swoich zadań statutowych. W szczególności Spółdzielnia uprawniona jest gromadzić i przetwarzać: imiona i nazwiska, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, adres korespondencyjny, adres mailowy, nr telefonu, PESEL, zapisy z kamer monitorujących zainstalowanych przez Spółdzielnię na administrowanym przez nią terenie.

§ 8

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi Statutu, która:

- 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w drodze: dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa spółdzielczego prawa do lokalu, albo umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy, której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 4) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 5) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni w szczególności przysługuje:

- 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i żądanie rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, przy czym wówczas członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych jest reprezentowany przez przedstawiciela ustawowego,

- 4) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu,
- 5) prawo nieodpłatnego otrzymywania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu oraz zaznajamiania się i odpłatnego otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi; 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; odmowa powinna być wyrażona na piśmie,
- 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
- 7) prawo ubiegania się o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności na warunkach określonych we właściwych przepisach,
- 8) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 9) prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym i na drodze sądowej na warunkach określonych we właściwych przepisach,
- 10) prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych, co do ich spłaty,
- 11) prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej,
- 12) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Członek spółdzielni w szczególności jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a w szczególności zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie adresu do doręczeń oraz zmianach osób zamieszkujących w lokalu,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianach w danych osobowych i o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji; zwrot korespondencji na skutek niezgłoszenia zmiany podanego wcześniej adresu ma moc prawną doręczenia,
- 5) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części przypadającej na jego lokal, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz obowiązującymi regulaminami,
- 6) jeżeli przysługuje mu prawo odrębnej własności lokalu – uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz obowiązującymi regulaminami,

- 7) jeżeli oczekuje na ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu, jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wniesienie wkładu budowlanego zgodnie z postanowieniami Statutu i odpowiednimi przepisami,
- 8) uiszczać terminowo opłaty związane z używaniem lokalu,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
- 12) dbać o mienie Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 13) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 14) zachować w tajemnicy uzyskane ze Spółdzielni informacje, które podlegają ochronie ze względu na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy.

C. UDZIAŁY

§ 10

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu udziałów wniesionych przez byłego członka w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Zwrot dokonywany jest przelewem na rachunek bankowy wskazany przez uprawnionego.
2. Wartość udziałów nie podlega waloryzacji.

§ 11

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały osobie uprawnionej. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Zwrot udziałów nie następuje, gdy udziały członka zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
3. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

D. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego prawa do lokalu lub udziału w prawie,
 - 2) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) skreślenia z rejestru członków osoby zmarłej, a w odniesieniu do osób prawnych z chwilą skreślenia ich z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo ww. spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni.

§ 13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie osobiście przez członka lub przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa szczególnego udzielonego do tego rodzaju czynności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi **14 dni** i rozpoczyna się od następnego dnia po powzięciu wiadomości o tej czynności prawnej przez Spółdzielnię.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Ustanie członkostwa nie zwalnia od uregulowania zobowiązań członka na rzecz Spółdzielni.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

E. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

W trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz sprawy dotyczące wysokości opłat za użytkowanie lokalu za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.

§ 16

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w **ciągu 30 dni**.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie jest niemożliwe przez Zarząd Spółdzielni, to zobowiązany jest on zawiadomić o tym członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony.

§ 17

1. Członek powinien być zawiadomiony pisemnie o sposobie załatwienia wniosku w **ciągu 14 dni** od jego rozpatrzenia przez Zarząd.

2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania oraz o skutkach niezachowania określonego terminu.

§ 18

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie **30 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu **3 miesięcy** od daty jego wniesienia.
3. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na **7 dni** przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie. Ma on prawo do składania wyjaśnień osobiście lub przez pełnomocnika.
4. Niestawiennictwo nieusprawiedliwione członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały doręcza się członkowi w ciągu **14 dni** od jej podjęcia, wraz z uzasadnieniem.

§ 19

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie **30 dni** od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na **30 dni** przed jego terminem.

§ 20

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza **3 miesięcy** i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 21

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 22

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem 15-dni od daty nadania listu poleconego.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 23

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu należące do członka Spółdzielni,
 - c) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. W terminie **3 miesięcy** od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu w trybie postępowania zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2018, p.716) osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 24

1. Od dnia 31 lipca 2007 roku, tj. od dnia wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125 poz. 873) Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 31 lipca 2007 roku posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zachowują swoje prawo.

§ 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo bez zawiadomienia

uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. Właściciel spółdzielczego prawa do lokalu uprawniony jest do ustanowienia prawa do korzystania z lokalu przez osobę trzecią. Właściciel oraz osoba trzecia odpowiadają wspólnie za wyrządzone przez nich lub jednego z nich szkody w nieruchomości wspólnej oraz inne należności Spółdzielni związane z użytkowaniem lokalu.

§ 26

1. W wypadkach, gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób przewidziany w ust. 1 Spółdzielnia obowiązana jest zbyć w drodze przetargu w terminie 6 (sześciu) miesięcy.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 27

1. W razie śmierci członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w **terminie 1 roku** od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, a w szczególności składania i odbierania oświadczeń oraz reprezentowania spadkobierców w postępowaniu sądowym i przed organami Spółdzielni, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
3. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2 Spółdzielnia może wystąpić do sądu z wnioskiem w postępowaniu nieprocesowym o wyznaczenie przedstawiciela posiadającego takie same zadania i kompetencje jak pełnomocnik.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

§ 28

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat (w szczególności tych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 5 i 6 Statutu), rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowaniu tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 29

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 30

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, zobowiązującą obie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 31

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34 po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 32

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

§ 33

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu Członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 35

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne lokalu lub jego części używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

G. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 36

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 37

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny od praw i roszczeń osób trzecich może być przez Spółdzielnię sprzedany w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 38

Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

H. UMOWA O BUDOWĘ LOKALI

§ 39

1. Każdorazowo przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali oraz określi warunki organizacyjne i finansowe realizacji inwestycji.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 40

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności do lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 41

Umowa o budowę lokalu powinna zawierać ponadto:

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów jego wpłat,
- 6) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
- 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 8) wskazanie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 42

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić **na 3 miesiące** naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

§ 43

1. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku, gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Tak nabyte prawo do lokalu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 powyżej oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

ROZDZIAŁ IV.

ZMIANY TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

§ 46

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

ROZDZIAŁ V.

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 47

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo 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.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem artykułu 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo ust.3.
5. Właściele 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. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 3 i 5 powyżej, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, z właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub z osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry **do 15 dnia miesiąca**.

§ 48

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości lub wspólnie dla kilku z nich, jeżeli jest to uzasadnione istotą funkcjonującej instalacji:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 51 w ust. 1-3 i 5;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 49

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, §47 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §47 ust. 1-3 i 5 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §47 ust. 1-3 i 5 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze postępowania sądowego.
6. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
7. Od niewpłaconych w terminie należności za używanie lokalu Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości aktualnie obowiązujących odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Członkowie Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Wystąpienie na drogę sądową wstrzymuje postępowanie wewnątrzsółdzielcze.

ROZDZIAŁ VI.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 50

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody właściciel prawa do lokalu (lokator) jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel prawa do lokalu (lokator) jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela prawa do lokalu (lokatora) lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela prawa do lokalu (lokatora). Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu właściciel prawa do lokalu (lokator) powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - 1) przeglądu okresowego, a w szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właścicieli prawa do lokalu (lokatora).

ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 51

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów członków.
3. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 52

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika na zasadach określonych w Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1285) oraz przepisów Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1025).
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą brać udział przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka.
4. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 53

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków Członków Spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawach zastrzeżonych w ustawie bądź statucie.

§ 54

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu **sześciu miesięcy** po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej **jednej dziesiątej** liczby członków
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w **ciągu 4 tygodni** od dnia wniesienia żądania jego zwołania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 55

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Członków Spółdzielni (a także związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą) **na piśmie co najmniej 21 dni** przed jego terminem.

2. 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.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni **co najmniej na 14 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia Członkom zapoznania się z nim.

§ 56

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie.
2. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, w myśl § 58 ust. 2, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie **do 15 dni** przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na **co najmniej 14 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie **do 15 dni** przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez **co najmniej 10 Członków**.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż **na 3 dni** przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrzenia spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie i za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu. Jednakże w sprawach zmiany Statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej i połączenia z inną spółdzielnią wymagana jest większość 2/3 członków uczestniczących w głosowaniu Walnego Zgromadzenia.
5. W sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni lub zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała poddana jest pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie **1/5 liczby** Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 58

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

§ 59

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony Członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający Zebranie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb organizacji, obradowania, podejmowania uchwał, opracowywania oraz publikowania materiałów i dokumentów z Walnego Zgromadzenia, określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 60

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla Członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni **co najmniej przez 10 lat.**

C. RADA NADZORCZA

§ 61

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 62

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie Członkowie Spółdzielni. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca Członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród Członków Spółdzielni obecnych w trakcie obrad, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, złożoną do protokołu zebrania. Do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej uprawnieni są wyłącznie członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków. Rada może pełnić wszystkie swoje statutowe funkcje w pomniejszonym składzie, nie mniejszym jednak niż 3 osoby do czasu przeprowadzenia wyborów uzupełniających.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) osoby będące pełnomocnikami Zarządu,
 - 2) osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni,
 - 3) osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

§ 63

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, począwszy od dnia, w którym Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady, do momentu podjęcia przez Walne Zgromadzenie, obradujące w trzecim roku od daty wyboru, uchwały w sprawie wyboru członków kolejnej Rady Nadzorczej.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 64

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,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 65

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Kadencja nowo wybranego Członka Rady Nadzorczej kończy się w dniu, w którym miała się skończyć kadencja członka, który mandat utracił.

§ 66

1. Za udział w posiedzeniach – bez względu na ich ilość, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują diety.

2. Dieta jest wypłacana w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w **wysokości 30%** minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 67

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badania okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b) powoływanie biegłego rewidenta celem zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej Członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków,
- 2) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania tych czynności wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 5) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 6) przeprowadzanie postępowania konkursowego celem wyłonienia członków zarządu Spółdzielni,
- 7) wybór i odwoływanie Członków Zarządu oraz pełnomocników, ustalanie zasad zatrudniania i wynagradzania Członków Zarządu,
- 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 54 Statutu,
- 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
- 11) uchwalanie regulaminów za wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu,
- 12) uchwalanie planów finansowo - gospodarczych,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 15) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 16) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
 - 17) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Zarząd Spółdzielni przetargów na zbycie lokali w drodze przetargu,
 - 18) delegowanie swoich przedstawicieli do uczestnictwa w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 68

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej **raz w miesiącu**.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, przed upływem **14 dni** od daty jej wyboru, przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek:
 - 1) co najmniej dwóch Członków Rady,
 - 2) Zarządu,
 - 3) grupy Członków liczącej co najmniej 10% ogólnej liczby Członków Spółdzielniw terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane, ze szczególnym uwzględnieniem uchwał Rady.

§ 69

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. Prezydium nie jest władne do podejmowania uchwał.
3. W skład prezydium rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać swoich członków z funkcji pełnionych w Radzie oraz powołać w ich miejsce innych członków Rady.
5. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 70

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz ich zaproszeni goście.

§ 71

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd jest pracodawcą dla pracowników Spółdzielni w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

§ 72

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 2 do 3 członków, w tym z Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa.
2. Kandydat na członka Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
3. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na podstawie wyników przeprowadzonego konkursu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje umowę o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy, początkowo na okres próbny 6-m-cy.
5. Członek Zarządu powołany do czasowego pełnienia funkcji, z którym nie nawiązano stosunku pracy, ma prawo do wynagrodzenia ryczałtowego określonego przez Radę Nadzorczą.
6. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą może nastąpić w każdej chwili.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających z umowy o pracę.

§ 73

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach niezastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem prawa własności lokali oraz zawieranie umów o ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdania finansowego, z obowiązkiem przedkładania ich Radzie Nadzorczej do oceny, przedstawiania ich Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia i zatwierdzenia,
 - 7) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 8) ustalenie porządku obrad oraz przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie i w innych przepisach wewnątrzsółdzielczych,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,

- 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Do obowiązków Zarządu należy profesjonalne i odpowiedzialne przygotowanie wszelkich materiałów, wniosków itp. niezbędnych do debaty lub podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni. Prezes Zarządu organizuje i koordynuje pracę Zarządu.

§ 74

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
2. Czynności związane z reprezentowaniem Spółdzielni – zarówno na zewnątrz jak wobec członków Spółdzielni i jej organów – Zarząd wykonuje samodzielnie. Pozostałe czynności związane z wewnątrzspółdzielczymi uprawnieniami i obowiązkami Zarządu mogą zostać zlecone innym podmiotom gospodarczym i prawnym. Zlecenie czynności nie zwalnia Zarządu z odpowiedzialności prawnej i finansowej za wykonanie tych czynności. Dla skutecznego zlecenia dokonania czynności związanych z wewnątrzspółdzielczymi uprawnieniami i obowiązkami Zarządu, Zarząd jest zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej w formie uchwały.

§ 75

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

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

E. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 77

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, nie są osobami karanymi a kandydaci do Rady Nadzorczej dodatkowo, że nie zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni na koniec miesiąca poprzedzającego Walne Zgromadzenie, na których dokonywane są wybory.

3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
4. Do organów Spółdzielni (z wyłączeniem Zarządu Spółdzielni) wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym liczba wybranych nie może przekroczyć liczby ustalonych wcześniej miejsc. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, co spowoduje, że liczba przekroczy liczbę miejsc zarządza się dodatkowe głosowanie, a na kartkach wyborczych umieszcza się tylko nazwiska tych kandydatów.
5. Członek Spółdzielni, niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może wchodzić w skład organów Spółdzielni.
6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, w skład organów Spółdzielni może wchodzić jedna osoba fizyczna będąca jej pełnomocnikiem.
7. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
9. Naruszenie przez członka Rady lub Zarządu zakazu konkurencji, stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
10. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.
11. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
12. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zawierać umowy zlecenia i umowy o dzieło ze Spółdzielnią.
13. Na okoliczność wymogów zapisanych w ust. 2 i 8 zainteresowani składają pisemne oświadczenia w **terminie do 15 dni** od dnia wyboru.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
4. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 79

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat Członków oraz innych środków są:
 - a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - b) fundusz zasobowy – powstający z części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - c) fundusz remontowy
 - d) fundusz eksploatacyjny.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszy i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Walne Zgromadzenie.

§ 80

Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 81

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasila m.in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze Spółdzielni.

§ 82

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 83

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników na **dzień 31 grudnia**.

§ 85

Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, jeśli została zlecona, wyklada się w Spółdzielni **co najmniej na 14 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem i opiniami w siedzibie.

ROZDZIAŁ IX.

LUSTRACJA

§ 86

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej **raz na trzy lata**, a w okresie prowadzenia inwestycji lub likwidacji **corocznie**, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub **1/5 członków** Spółdzielni.

§ 87

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 88

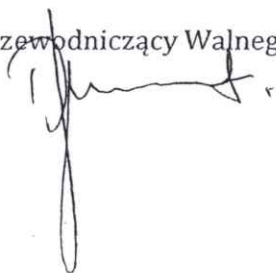
1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 89

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków MSM "Warszawscy Budowlani" w dniu 27.09.2018 roku.
2. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw nabytych.
4. W razie sprzeczności między przepisem Statutu a obowiązującą ustawą - stosuje się przepis ustawy.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Sekretarz Walnego Zgromadzenia

