

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„GOCLAW-LOTNISKO”

przyjęty Uchwałą nr .../2024
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Goclaw – Lotnisko” w Warszawie
w dniach ... maja 2024 r.

Warszawa, maj 2024 r.

DZIAŁ PIERWSZY – POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM „Gocław-Lotnisko”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa .
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Warszawy i województwa mazowieckiego.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dn.16.09.1982 r Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 54 z 1995 r. poz. 288, ze zmianami) zwaną dalej „Pr.sp.” i ustawy z dn.15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. poz. 27, ze zmianami) zwaną dalej „usm” oraz niniejszego statutu.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
3. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest :
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) udzielanie członkom pomocy w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu;
 - 6) prowadzenie innej działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z celem Spółdzielni, na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie.
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :
 - 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej;
 - 2) obsługę i zagospodarowanie nieruchomości;
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni;
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej na rzecz członków i ich rodzin.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych lub spółdzielczych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi podmiotami, dla realizacji celów i zadań statutowych, na zasadach określanych przez Walne Zgromadzenie.
5. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali i domów mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

DZIAŁ DRUGI – CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

ROZDZIAŁ I – CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również

- spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.
 7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
 8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat, od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, do Spółdzielni;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
 11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
 14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
 15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14. i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 72), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. Na piśmie deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu roku od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po

bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

13. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9. i pozostają członkami spółdzielni.
14. Najemca, nie posiadający prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 7.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP, REGON, liczbę wniesionych i zadeklarowanych przed 9.09.2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmianę danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 8.

1. Członkowie, nabywający członkostwo w Spółdzielni są obowiązani do wnoszenia opłaty na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną:
 - 1) dla osoby fizycznej - 200 zł,
 - 2) dla osoby prawnej - 500 zł.
2. Wysokość opłat wymienionych w ust. 1 może zmienić Walne Zgromadzenie w drodze uchwały zgodnie z § 52 pkt 10, z uwzględnieniem podziału na osoby fizyczne i prawne.
3. Małżonkowie będący członkami wnoszą jedną opłatę na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.

§ 9.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ II – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 10.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni, są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w statucie,
 - 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w statucie,
 - 6) prawo do nieodpłatnego otrzymania jednego egzemplarza statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz odpłatnego – kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyłączeniem punktów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub poufności umów handlowych,
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich w Spółdzielni,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 12) prawo do obecności na posiedzeniach plenarnych ciał samorządowych bez czynnego prawa uczestniczenia w obradach, prawo to nie dotyczy posiedzeń w częściach dotyczących spraw, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub poufności umów handlowych,
 - 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy o:
 - a) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu,
 - b) przekształcenie przysługującego członkowi spółdzielczego własnościowego prawa, w prawo własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z : używaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ten lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów oraz zaskarżania do sądu zmiany wysokości tych opłat na zasadach przewidzianych w ustawie,
 - 17) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta, przy udziale w Walnym Zgromadzeniu,
 - 18) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie, prawie spółdzielczym i ustawie.

§ 11.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz dobrych obyczajów,
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, w przypadkach wymaganych prawem, w przypadkach wymaganych przez prawo,
 - 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 - 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i formularzu rejestracyjnym,
 - 7) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu, garażu lub przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (miejsca postojowego) i pokryć związane z tym wydatki,
 - 8) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu lub o innych danych mających wpływ na wysokość opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 9) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, wykonania prac remontowych lub konserwacyjnych budynku i jego instalacji, kontroli sprawności urządzeń technicznych i wentylacji grawitacyjnej, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu oraz wykonania operatu szacunkowego budynku lub lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 10) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 12) wykonywać inne obowiązki określone w prawie spółdzielczym, ustawie i statucie.
2. Członek Spółdzielni oraz osoby zamieszkujące w lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu (domu jednorodzinnego), są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

ROZDZIAŁ III - USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 12.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia za wypowiedzeniem dokonany przez członka będącego właścicielem,
- 2) śmierci członka, zaś w odniesieniu do osoby prawnej, ustania osobowości prawnej,
- 3) likwidacji Spółdzielni,
- 4) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni.
- 5) okoliczności określonych w § 14.

§ 13.

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu, skrócony.
3. Okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka za zgodą zarządu Spółdzielni.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 15.

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla Zarząd z rejestru ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

ROZDZIAŁ IV – POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 16.

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwoływać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową z tym samym roszczeniem, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 17.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu winne być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w ciągu 7 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy wraz z zawiadomieniem o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od daty jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

§ 18.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia na piśmie uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem jego zwołania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 19.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wnioski i skargi, kierowane do organów samorządowych Spółdzielni powinny być rozpatrzone przez te organy w okresie:
 - a. - Rada Nieruchomości - 1 miesiąc,
 - b. - Rada Nadzorcza - 2 miesiące,
3. Sposobie załatwienia wniosku lub skargi skierowanej do organów określonych w ust. 2, wraz z uzasadnieniem i ewentualnym trybie odwoławczym, wnoszący je winien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały przez te organy.

DZIAŁ TRZECI - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 20.

Członkowie Spółdzielni mogą zaspakajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:

- 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) prawa odrębnej własności lokali, garaży, domów jednorodzinnych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) najmu lokali, garaży, miejsc postojowych lub domów jednorodzinnych.

§ 21.

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
 - 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

§ 22

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
- 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
- 3) rozwiązania za porozumieniem stron;
- 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło

prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurach Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 25

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu i terminarz wpłat,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego.

§ 26.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe, wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa lub odrębnej własności, z uwagi na brak popytu, członkom Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Tryb i warunki wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i miejsc postojowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 27

1. Wynajęcie lub użyczenie lokalu, garażu przez członka nie wymaga powiadomienia Spółdzielni pod warunkiem, że nie zostanie zmienione jego przeznaczenie.
2. Umowy o budowę nowych garaży i o wynajem istniejących, mogą być uzależnione od losowania, w przypadku, gdy zgłasza się więcej chętnych niż możliwości zaspokojenia ich potrzeb garażowych. Regulamin takiego losowania ustala Rada Nadzorcza.
3. Miejsca parkingowe na terenie Spółdzielni, wybudowane w ramach zadań inwestycyjnych, są przeznaczone do ogólnego użytku, z wyłączeniem parkingów eksploatowanych na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią. Tryb postępowania przy organizacji i eksploatacji miejsc parkingowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ CZWARTY – EKSPLOATACJA LOKALI.

ROZDZIAŁ I – UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 28.

1. Po dokonaniu wpłaty wymaganego wkładu, Spółdzielnia ma obowiązek umożliwić obejrzenie proponowanego lokalu przed jego postawieniem do dyspozycji.
2. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowienie prawa do lokalu. W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego.
3. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tych zmianach w terminie 1 miesiąca.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie, informując o tym Spółdzielnię.
5. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i infrastruktury Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

ROZDZIAŁ II - OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 29.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub nabycia prawa do lokalu, a ustaje z dniem komisyjnego przyjęcia lokalu przez Spółdzielnię lub zbycia prawa do lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów,

- przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać opłat na fundusz remontowy.
 4. Właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 usm. 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 w zasobach Spółdzielni.
 5. Przepisy ust. 1-3 mają zastosowanie w odniesieniu do właścicieli domów jednorodzinnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
 6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 –5 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają :
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.

§ 30.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 29 jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 31.

1. Opłaty o których mowa w § 32 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w §29 ust. 2 – 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i odbioru ścieków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w §29 ust. 2 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub w postępowaniu sądowym. Do czasu rozstrzygnięcia sporu członek obowiązany jest do wnoszenia opłat w zmienionej wysokości
5. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności członek wpłaca odsetki w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie, jednak nie wyższe niż ustawowe.

§ 32.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 29 statutu obejmują w szczególności :
 - 1) gospodarowanie odpadami komunalnymi i niekomunalnymi,
 - 2) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) ogólną energię elektryczną,
 - 4) gaz,
 - 5) eksploatację dźwigów,
 - 6) koszty dostawy energii cieplnej (centralne ogrzewanie i podgrzania wody)
 - 7) koszty administrowania nieruchomością w tym :
 - a) konserwacja,
 - b) obsługa sanitarno-porządkowa,
 - c) utrzymanie zieleni,
 - d) koszty zarządzania
 - e) inne opłaty ustanowione przez organy samorządowe Spółdzielni zgodnie z ich kompetencjami, w tym m.in. ochrona budynku, konserwacja domofonów,
 - 8) koszty administrowania majątkiem wspólnym Spółdzielni,
 - 9) ustanowione aktami normatywnymi powszechnie obowiązującymi (m.in. podatek od nieruchomości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu),
 - 10) odpis na fundusz remontowy,
 - 11) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego, w nieruchomości wspólnej.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, jest ustalona na podstawie :
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 zatwierdza odnośnie:
 - 1) punktów 1 – 8 i 11 - Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu
 - 2) punktu 10 – Zarząd na wniosek Rady Nieruchomości.

5. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem, właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
7. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ III – KONSERWACJA I NAPRAWY LOKALI.

§ 33.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali poza bieżącą konserwacją obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej, z uwzględnieniem zapisu § 34 ust. 1 pkt 5,
 - 2) wewnętrznej instalacji gazowej – bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej z uwzględnieniem zapisu § 34 ust.1 pkt 4,
 - 4) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - 5) instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem urządzeń i osprzętu.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i usuwania awarii wewnątrz lokali, balkonów, logii i garaży oraz modernizacji i remontów budynków określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 i 2, ze wskazaniem źródła finansowania.

§ 34.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi lub ich wymianę, z zachowaniem ich układu architektonicznego,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy i wymiany przewodów zasilających ciepłej i zimnej wody od wodomierza lub przy braku wodomierza od zaworów odcinających przy pionach do urządzeń odbiorczych,
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, stolarki drzwiowej i okiennej, z zachowaniem kolorystki właściwej dla budynku w odniesieniu do drzwi wejściowych do lokalu oraz okien.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy jego użytkowników, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnowienie lokalu, zaliczane do obowiązków członka, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

4. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.

§ 35.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji obciążającej Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i na koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

DZIAŁ PIĄTY – ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 36.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
 - 4) Rady Nieruchomości.
2. Do organów samorządowych mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, na czas kadencji danego organu, określonej statutem.
3. Mandat członka organu samorządowego określonego w ust. 1 pkt 2 i 4), wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów przez organ powołujący,
 - 2) Zrzeczenia się mandatu,
 - 3) Ustania członkostwa Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania.
4. Organy Spółdzielni mogą wyrażać swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej Spółdzielni, jeśli zostanie ona wprowadzona do porządku obrad we właściwym trybie. W sprawach należących do kompetencji innych organów mogą one podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatu czy zalecenia, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji właściwemu organowi Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II – NIERUCHOMOŚĆ, RADA NIERUCHOMOŚCI.

§ 37.

Nieruchomość obejmuje działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym, na której usytuowano jeden lub więcej budynków, opisaną w jednej księdze wieczystej.

§ 38.

1. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 3 członków. Liczba członków Rady wybieranych z poszczególnych budynków jest proporcjonalna do liczby członków Spółdzielni zamieszkałych w tych budynkach. Z każdego budynku wybierany jest, co najmniej jeden przedstawiciel.
2. Członkowie Rady Nieruchomości, wybierani są bezwzględną większością głosów, na zebraniu ogólnym członków Spółdzielni zamieszkałych w nieruchomości, przy udziale minimum 10% mieszkańców członków Spółdzielni. W przypadku braku udziału, określonego wyżej minimum, kolejne zebranie ogólne władne jest dokonać wyboru bez względu na liczbę obecnych. Nie wykorzystanie przez członków zamieszkałych w danym budynku limitu przedstawicieli nie wstrzymuje prac Rady Nieruchomości.
3. W przypadku braku możliwości wyboru Rady Nieruchomości w trzech kolejnych terminach zebrania ogólnego członków Spółdzielni zamieszkałych w nieruchomości, obowiązki organu przejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Kadencja Rady Nieruchomości trwa trzy lata.
5. Rada Nieruchomości wybiera spośród swoich członków Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępcą (zastępcy), sekretarz.
6. Członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w kilku nieruchomościach, mogą być członkami Rady Nieruchomości każdej z nich, jednakże funkcję Przewodniczącego mogą pełnić tylko w jednej Radzie Nieruchomości.
7. W wyniku odwołania lub ustąpienia członka Rady Nieruchomości zebranie członków spółdzielni mieszkańców nieruchomości, dokonuje wyboru swojego przedstawiciela do składu Rady Nieruchomości do końca jej kadencji.
8. Uchwały Rady Nieruchomości muszą być podane do wiadomości zainteresowanych członków, poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń na terenie ich działania.

§ 39.

Do zadań i kompetencji Rady Nieruchomości należy:

- 1) uchwalanie wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości na podstawie oceny stanu technicznego zasobów,
- 2) uzgadnianie z ze Spółdzielnią, zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości,
- 3) opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych lokali użytkowych w budynkach,
- 4) decydowanie o rozdysponowaniu i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych w budynkach (suszarne, świetlice, wspólne magazyny pralnie, wózkownie, rowerownie, schowki itp.),
- 5) decydowanie o wykorzystaniu środków z wpływów z opłat za wdzierżawiane pomieszczenia gospodarze wymienione w p-kcie 4,
- 6) uczestnictwo w komisjach przetargowych i odbioru robót wykonywanych w budynkach i na terenie nieruchomości,
- 7) ocena pracy służb Spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości,
- 8) podejmowanie innych działań powierzonych przez Radę Nadzorczą,
- 9) składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- 10) kontrola wykonywania planu remontów i wydatków z nim związanych,
- 11) opiniowanie i kontrolowanie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne na terenie nieruchomości.

§ 40.

Z Radą Nieruchomości ściśle współdziała administrator, wyznaczony przez administrację lub Spółdzielnię. Zapewnia on również obsługę techniczno-organizacyjną prac Rady Nieruchomości.

§ 41.

Szczegółowy tryb zwoływania zebrań mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości określa regulamin działania organów samorządowych w osiedlach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ III – RADA NADZORCZA

§ 42.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza pełni funkcje kontrolne wobec Zarządu oraz rozpatruje jako druga instancja skargi i odwołania od uchwał Rad Nieruchomości i Zarządu.

§ 43.

1. Rada Nadzorcza składa się z 21 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, przy czym w składzie liczbowym Rady przy dokonywaniu wyborów powinny być zachowane proporcje liczbowe między członkami mieszkańcami i członkami niemieszkańcami. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, poszczególne części wybierają członków Rady Nadzorczej w liczbie proporcjonalnej do liczby członków Spółdzielni przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, to do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja nowo wybranego członka Rady Nadzorczej trwa do wygaśnięcia przejętego mandatu.
5. Odwołani przez Walne Zgromadzenie członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być przez to samo Walne Zgromadzenie ponownie wybrani do jej składu.
6. Ustupający wskutek upływu kadencji członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, .
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
9. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach Rady w wysokości 64% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 44.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie strategii rozwoju Spółdzielni, planów gospodarczych, planów zagospodarowania terenu Spółdzielni oraz programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych
 - c) dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli Spółdzielni i ocenę sprawozdań finansowych,
- 5) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego zwoływanie w przypadku określonym w § 51 ust. 5 statutu,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Rad Nieruchomości,
- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i Rad Nieruchomości,
- 10) uchylanie uchwał i decyzji Zarządu oraz uchwał Rad Nieruchomości, jeżeli nie są zgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a także zawieszanie uchwał Zarządu (do rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie), jeżeli godzą w byt materialny i prawny Spółdzielni. Uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż 3 miesiące od daty jej podjęcia,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 12) uchwalanie regulaminów dotyczących działania Spółdzielni, w zakresie kompetencji określonych w Statucie
- 13) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, terenów i innych nieruchomości, z członkami Spółdzielni,
- 14) uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i dzierżawę terenu,
- 15) uchwalanie wysokości odpisu na rzecz Rad Nieruchomości, od wpływów z tytułu opłat za lokale użytkowe znajdujące się w budynku i eksploatowane na podstawie umowy najmu,
- 16) ustalanie szczegółowych zasad gospodarowania funduszami Spółdzielni,
- 17) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 18) wybór podmiotu badającego roczne sprawozdania finansowe,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.

§ 45.

1. Rada Nadzorcza może żądać w drodze uchwały od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może wydawać Zarządowi zalecenia w sprawie usunięcia stwierdzonych uchybień i niedociągnięć w działalności Spółdzielni i jego pracy.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§46.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub (w razie jego nieobecności) zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu w celu jej ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek:
 - a) Prezydium Rady,
 - b) 1/3 liczby członków Rady,
 - c) Zarządu,w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym, goście zaproszeni przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
5. Dopuszcza się obecność na zebraniu osób nie zaproszonych, jeżeli są członkami Spółdzielni, jednak bez czynnego prawa uczestniczenia w obradach, tj. zabierania głosu, zgłaszania wniosków. Prowadzący zebranie może ograniczyć lub wykluczyć obecność na zebraniu osób nie zaproszonych, jeżeli jest to wskazane ze względów organizacyjnych, bądź z uwagi na przedmiot obrad.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołaniu członków Zarządu Spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków Rady Nadzorczej, obecnych na jej posiedzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 47.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, dwóch zastępców, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb, inne komisje stałe lub czasowe.

§ 48.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne dotyczące Rady, jej Prezydium i Komisji, określa regulamin uchwalony przez Radę.

ROZDZIAŁ IV - WALNE ZGROMADZENIE.

§ 49.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala liczbę części i 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.

§ 50.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik nr 1 do Statutu.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
9. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Członek i pełnomocnik członka może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
13. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
14. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
15. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
16. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
17. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
18. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
19. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.

§ 51.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej albo przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada

Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.

7. Członkowie są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni oraz na stronie internetowej.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.
12. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.

§ 52.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych

- oraz występowania z nich,
 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 53.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 51 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały są podejmowane bezwzględną większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, również w sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przez członków uczestniczących w głosowaniu o których mowa powyżej rozumie się osoby, które w czasie głosowania nad uchwałą podniosły mandaty za, przeciw i po wskazaniu kto się wstrzymał.

§ 54.

1. Posiedzenie części Walnego Zgromadzenia nie może być zakończone przed wyczerpaniem porządku obrad.
2. W przypadku nie wyczerpania porządku obrad części Walnego Zgromadzenia w wyznaczonym dniu, musi ono być kontynuowane w następnym terminie, określonym przez zebranie, z zastrzeżeniem, że nie może to być termin posiedzenia innej części Walnego Zgromadzenia. Kontynuacja posiedzenia powinna nastąpić w ciągu 14 dni od daty posiedzenia części Walnego Zgromadzenia. Niezwłocznie po ustaleniu terminu kontynuacji posiedzenia zawiadamia się członków części Walnego Zgromadzenia, przez wywieszenie ogłoszeń w oznaczonych miejscach.
3. Jeżeli nie zostanie wyczerpany porządek obrad i nie zostanie ustalony termin kontynuowania posiedzenia części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust. 2, termin kontynuowania posiedzenia określa Zarząd nie później niż w ciągu 7 dni od daty posiedzenia tej części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku kontynuowania posiedzenia części Walnego Zgromadzenia, w przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 porządek obrad nie może być zmieniony.

§ 55.

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący lub upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady, zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor.
3. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.

4. Po dokonaniu wyboru Prezydium obrady prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego wyznaczona ze składu Prezydium.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady,
 - 2) udziela i odbiera głos,
 - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
 - 4) nie udziela głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie,
 - 5) pilnuje realizacji porządku obrad,
 - 6) ogłasza przerwę,
 - 7) zbiera wnioski,
 - 8) zamyka obrady.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego,
 - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 3) Członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu,
 - 4) Członek rozpoczyna wypowiedź,
 - 5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§ 56.

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
 - 1) Komisję Skrutacyjną - w składzie 3-5 osób, której zadaniem jest:
 - zbadanie ważności i liczby wydanych mandatów,
 - obliczenie wyników głosowań i podanie tych wyników Przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań, z wyłączeniem wyborów,
 - 2) Komisję Wyborczą - w składzie 3 - 5 osób, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej. Celem Komisji, jest na pierwszej części Walnego Zgromadzenia, zweryfikowanie listy kandydatów pod kątem spełniania wymogów Statutu, oraz stwierdzenie poprawności złożonych przez kandydatów oświadczeń wg obowiązujących wzorów, stanowiących załączniki 2, 3 do statutu oraz na każdej części obliczenie wyników głosowań w wyborach i podanie tych wyników Przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań w wyborach.
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W pracach Komisji, o których, mowa w ust. 1 pkt 1) i 2), nie mogą brać udziału kandydaci na członków Rady Nadzorczej.
3. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które podpisują Przewodniczący Komisji i Sekretarz.
4. Z treścią protokołu Przewodniczący zapoznaje uczestników Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły stanowią integralną część protokołu z części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji jej funkcje przejmuje Prezydium.

§ 57.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad, prowadzący posiedzenie otwiera dyskusję, jeśli przewiduje to porządek obrad, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Za zgodą obecnych na posiedzeniu części Walnego Zgromadzenia dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad.
3. Prowadzący posiedzenie udziela głosu, poza kolejnością, członkom Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Prowadzący posiedzenie może udzielić głosu poza kolejnością, osobie zaproszonej.
5. Prowadzący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wypowiedzi. Nie stosującemu się do uwag prowadzący może odebrać głos.
6. Prowadzący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już się wypowiadała.
7. W sprawach formalnych prowadzący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy,
 - 6) sposobu głosowania poprawek,
 - 7) zamknięcia listy kandydatów do dyskusji,
 - 8) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - 9) rozpatrywania jednocześnie dwóch lub więcej punktów porządku obrad.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - zgłaszający wniosek i jeden przeciw wnioskowi.

§ 58

1. Prowadzący lub osoba upoważniona przez uprawnionych do zwołania Walnego Zgromadzenia, zapoznaje zebranych z treścią omawianego punktu posiedzenia, projektów uchwał oraz poprawkami do projektów uchwał, złożonymi do tego punktu w trybie określonym w statucie.
2. Po zakończeniu omawiania danego punktu porządku i wysłuchaniu ewentualnych odpowiedzi referującego, prowadzący przystępuje do głosowania poprawek oraz treści projektu uchwały.
3. Poprawki i projekty uchwał poddawane są pod głosowanie w następującej kolejności:
 - 1) w pierwszej kolejności projekty uchwał przedkładane przez Zarząd lub żądających zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 2) w drugiej kolejności projekty przygotowane przez Komisje Walnego Zgromadzenia jeżeli została powołana w celu przygotowania projektów uchwał,
 - 3) w trzeciej kolejności poprawki i projekty uchwał przygotowane przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, wówczas, gdy Walne Zgromadzenie zwołane jest na żądanie Rady Nadzorczej,
 - 4) o dalszej kolejności głosowania poprawek i projektów uchwał decyduje liczba członków wnoszących projekt lub poprawkę.
4. Projekty uchwał, niezwłocznie po ich przegłosowaniu są uzupełniane o wyniki głosowania i podpisywane przez dwóch członków prezydium.

§ 59.

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów lub odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium.
2. Na wniosek 1/5 ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych zebraniach Walnego Zgromadzenia każde głosowanie może zostać utajnione.

§ 60.

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i uzyskała większość głosów za uchwałą z ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust. 2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”. Za osobę uczestniczącą w Walnym Zgromadzeniu uważa się członka Spółdzielni, który wziął udział w głosowaniu.
2. Następujące uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają kwalifikowanej większości głosów:
 - 1) zmiana Statutu Spółdzielni - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 - 2) likwidacja Spółdzielni – 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 - 3) łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 - 4) odwołanie członka Zarządu, w przypadku nie udzielenia absolutorium - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) odwołanie członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
3. Uchwała o podziale Spółdzielni podejmowana jest w głosowaniu imiennym.
4. Uchwałę o przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni podejmuje się bezwzględną większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwałę o zbyciu nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz o zbyciu nieruchomości pod inwestycje Spółdzielni podejmuje się bezwzględną większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. W głosowaniu dotyczącym odwołania członka Rady nie bierze udziału zainteresowany.
7. Jeżeli w wyniku głosowania poprawki lub uchwały uzyskano więcej niż jedno rozwiązanie, odpowiadające wymogom statutu, za podjęte uznaje się to rozwiązanie, które:
 - a) uzyskało największą liczbę głosów „za”; lub
 - b) w razie równej liczby głosów „za” - uzyskało mniejszą liczbę głosów „przeciw”.
8. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia stanowią protokół Walnego Zgromadzenia jako jego całości.

§ 61.

1. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium poszczególnym członkom Zarządu odbywa się w głosowaniu jawnym i wymaga podjęcia uchwały. W przypadku utajnienia głosowania, wzór karty do głosowania stanowi załącznik nr 4 do Statutu.
2. Odwołanie członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, odbywa się w głosowaniu tajnym i wymaga podjęcia uchwały. Wzór karty do głosowania stanowi załącznik nr 5 do Statutu.

§ 62.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Zarząd jest obowiązany zawiadomić członków Spółdzielni o uchwałach istotnych dla ogółu członków podjętych przez Walne Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie uchwały w biurze Zarządu w ciągu siedmiu dni od daty jej podjęcia, przez zamieszczenie jej w Internecie oraz przekazanie Radom Nieruchomości.
3. Członek Spółdzielni lub Zarządu może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w przypadku, jeśli jest ona sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 63

1. Członkowie Rady Nadzorczej w liczbie 21, wybierani są przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, przy czym w składzie liczbowym Rady przy dokonywaniu wyborów powinny być zachowane proporcje liczbowe między członkami mieszkańcami i członkami niemieszkańcami. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają członków Rady Nadzorczej w liczbie proporcjonalnej do liczby członków Spółdzielni przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołanego przez Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od ogłoszenia wyniku wyborów do Rady Nadzorczej. Z tym dniem kończy się kadencja Rady Nadzorczej w dotychczasowym składzie.
3. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej w danej części Walnego Zgromadzenia odbywa się na piśmie, popartym przez co najmniej 10 członków przypisanych do tej części Walnego Zgromadzenia, zawierającym:
 - 1) imię i nazwisko kandydata oraz przynależność do określonej części Walnego Zgromadzenia,
 - 2) imiona i nazwiska, adresy i podpisy członków popierających kandydaturę,
 - 3) oświadczenia kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie i o zakazie konkurencji.
4. Wzór karty zgłoszeń stanowi załącznik nr 6 do Statutu.
5. Karty zgłoszeń i oświadczenia składa się do Zarządu najpóźniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba nie wywiązująca się z podstawowych obowiązków względem Spółdzielni, określonych w statucie.
7. W przypadku jeśli w terminie wskazanym w ust. 4 niniejszego paragrafu członkowie Spółdzielni nie zgłoszą liczby kandydatów odpowiadającej co najmniej liczbie mandatów członków Rady Nadzorczej, prawo wskazania kandydatów przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
8. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
9. Zarząd sporządza listę kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na kandydatów każdej części Walnego Zgromadzenia.

9. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie spośród zgłoszonych kandydatów, z zachowaniem zasad określonych w § 43 Statutu.
10. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej, w trakcie trwania kadencji, przeprowadza się zgodnie z ust. 1-5.

§ 64.

1. Wybory i odwołanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą kart do głosowania.
2. Wzory kart do głosowania stanowią załączniki nr 7 i 8 do Statutu.
3. Nazwiska kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej powinny być podane do wiadomości zebranych przez Przewodniczącego każdej jego części Walnego Zgromadzenia.
4. Przed rozpoczęciem głosowania następuje prezentacja kandydatów. Każdy obecny na posiedzeniu kandydat przedstawia się osobiście oraz odpowiada na ewentualne pytania zadawane przez członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
5. Głosujący przed złożeniem karty do urny powinien skreślić taką liczbę nazwisk, aby na karcie pozostało nie skreślonych, nie więcej nazwisk niż wynosi maksymalna liczba członków Rady Nadzorczej. Głos uważa się za nieważny, jeżeli na liście pozostało nie skreślonych więcej nazwisk niż wynosi liczba członków Rady Nadzorczej lub gdy na karcie dokonano wpisu dodatkowych nazwisk.
6. Za wybranych członków Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy z danej części Walnego Zgromadzenia otrzymali kolejno największą liczbę głosów „za”, w ramach ustalonej liczby miejsc mandatowych dla poszczególnych części.
7. W przypadku, gdy na liście wyborczej, dwóch lub więcej kandydatów, reprezentujących daną część Walnego Zgromadzenia, otrzymało tę samą liczbę głosów „za” i powoduje to niemożność ustalenia wyboru, za wybraną osobę uważa się tę osobę, która uzyskała największą liczbę głosów z tej części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy. Jeżeli ten warunek nie jest rozstrzygający o ostatecznym wyborze, decyduje liczba członków Spółdzielni, popierających zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej. Liczbę głosów oblicza Komisja Skrutacyjna, jej Przewodniczący ogłasza wyniki głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd, po uzyskaniu uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej wyboru członków Rady Nadzorczej, zawiadamia na piśmie:
 - 1) każdego kandydata o uzyskanej liczbie głosów i miejscu, jakie zajął na liście części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy i czy został wybrany na członka Rady Nadzorczej,
 - 2) wybranych członków Rady Nadzorczej o terminie pierwszego posiedzenia.

§ 65

1. Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący oraz sekretarz, ostatniej części Walnego Zgromadzenia, obliczają liczbę głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i podczas wyborów. Z czynności liczenia głosów sporządza się adnotację w protokole ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania przekazywane są niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni, który wywiesza ich wyniki w biurze Zarządu.
2. W przypadku, jeśli nie zostanie sporządzony protokół określający liczbę oddanych łącznie głosów przy poszczególnych głosowaniach i wyniki głosowania nie zostaną przekazane Zarządowi, karty do głosowania przekazywane są Zarządowi, który oblicza głosy i publikuje wyniki głosowań.

§66.

1. Obrady posiedzenia każdej części Walnego Zgromadzenia są protokołowane.
2. Protokół powinien zawierać datę danej części Walnego Zgromadzenia, stwierdzać prawomocność jego zwołania, liczbę wydanych mandatów, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał i przyjętych wniosków. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały lub przyjęcia wniosku przez każdą część Walnego Zgromadzenia uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla organów Spółdzielni, członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia prowadzi Biuro Zarządu.

§ 67.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zawieszeniu obrad. Uchwała ta powinna określić termin kontynuacji zawieszonych obrad. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zwołania Zebrania w tym terminie z zachowaniem trybu określonego w § 54 statutu.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
3. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ V - ZARZĄD

§ 68.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz realizując strategię działania wytyczoną przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.

§ 69.

1. Zarząd składa się z 2 - 4 członków, w tym prezesa i jego zastępcy(ów) wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Prezes Zarządu Spółdzielni wybierany jest w wyniku przeprowadzenia konkursu, którego zasady każdorazowo określa Rada Nadzorcza. Pozostali członkowie Zarządu wybierani są spośród kandydatów zgłoszonych przez prezesa Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, kwalifikowaną większością głosów – 2/3 składu Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, kwalifikowaną większością głosów – 2/3 członków obecnych na zebraniu.

§ 70.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowieniu praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz najmu lokali i garaży,

- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz o przekształcenie prawa do lokalu i przeniesienia własności lokalu,
 - 5) ustalanie ostatecznego rozliczenia kosztu budowy lokali i zadań inwestycyjnych,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
 - 10) zwoływanie oraz wnioskowanie w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji państwowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 14) powiadamianie organów samorządowych o terminach lustracji Spółdzielni.
 - 15) podział terenów Spółdzielni na nieruchomości,
 - 16) uchwalanie regulaminów dotyczących działania Spółdzielni z wyjątkiem zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu, w tym o sposobie realizacji wniosków przyjętych przez te organy.

§ 71.

1. Zarząd sprawuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 2, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni albo jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką. Udzielenie takiego pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Zarząd może udzielać również pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
7. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności, przez Zastępcę Prezesa, co najmniej raz w miesiącu. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI – POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 72

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności, Rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej

Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

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

§ 73

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zawieszenie trwa do Walnego Zgromadzenia, na którym rozstrzyga się o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu tego członka ze składu Rady Nadzorczej.

§ 74

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ VII –ZASADY WYBORÓW DO ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

§ 75.

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje, co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej i Rad Nieruchomości.
4. Członkowie pełniący funkcje w Radach Nieruchomości, nie mogą jednocześnie pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej.

§ 76.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia niniejszego Statutu i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 77.

W uzasadnionych przypadkach organy Spółdzielni mogą w sprawach objętych zakresem ich kompetencji zasięgnąć opinii członków w drodze referendum, na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 78.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu wszelkich uchwał uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” oraz liczbę osób „wstrzymujących się od głosu”.

DZIAŁ SZÓSTY – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 79.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, w oparciu o roczne plany społeczno - gospodarcze. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni może być prowadzona przez Spółdzielnię jako całość, bądź przez wyodrębnione terytorialnie, organizacyjnie i gospodarczo jednostki – Administracje Osiedli.
3. Sprawozdania roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem, na którym mają być rozpatrywane, w terminach określonych paragrafem 51 ust. 6 statutu. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać.
4. Działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje Zarząd, w ramach zatwierdzonej struktury organizacyjnej.
5. Organ samorządowy podejmujący uchwały pociągające za sobą skutki finansowe powinien wskazać źródła ich finansowania.

§ 80.

Rada Nadzorczą określa w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 81.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym
2. Straty bilansowe Spółdzielni w przypadku jej upadłości pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 82.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy nieruchomości,
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3) specjalne na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 83.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów - w roku następnym po złożeniu żądania w ciągu jednego miesiąca od zatwierdzenia bilansu Spółdzielni za rok, w którym ustało członkostwo,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu uprawnień do wkładu,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w nim osoby, które prawa swoje wywodzą od członka Spółdzielni.

§ 84.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej 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. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) zwiększenie centralnego funduszu remontowego,
 - 3) zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 85.

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) centralnego funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusze, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 86.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie ewidencji funduszu remontowego prowadzonej od 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 87.

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

4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 88.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 89.

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.
2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

DZIAŁ SIÓDMY – PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 90.

Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej bezwzględną większością głosów, w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.

§ 91.

1. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
 - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,

- 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
 - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - 4) datę podziału Spółdzielni.
2. Z wnioskiem o dokonanie podziału Spółdzielni mogą występować członkowie, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią jej majątku, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, przedstawiając protokół z zebrania, na którym większość uprawnionych podjęła uchwałę o wystąpieniu z żądaniem wydzielenia w osobną spółdzielnię. Po wpłynięciu takiego wniosku Zarząd Spółdzielni obowiązany jest do zwołać Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni oraz przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia uchwały o podziale i udostępnić je członkom żądającym podziału.
 3. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
 4. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 3, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
 5. Walne Zgromadzenie nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w ust. 3, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
 6. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie, w terminie określonym w ust. 5, uchwały o podziale Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 3, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia, o której mowa w ust. 5.
 7. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
 8. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 6, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

DZIAŁ ÓSMY – LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 92.

Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

§ 93.

W przypadku przewidzianym w §90, Zarząd Spółdzielni (likwidator) obowiązany jest zgłosić do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcie likwidacji Spółdzielni i zawiadomić o tym właściwy związek rewizyjny.

§ 94.

1. Likwidatorami Spółdzielni są członkowie ostatniego Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie podejmujące uchwałę o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji wybierze inne osoby.
2. Likwidator może nie być członkiem Spółdzielni. Likwidatorem może być także osoba prawna.

§ 95.

Z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcia likwidacji, wygasają uprzednio udzielone pełnomocnictwa podlegające wpisowi do rejestru.

§ 96.

Po zaspokojeniu zobowiązań wynikających z przepisów ustawowych, pozostały majątek Spółdzielni zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 97.

1. Po zakończeniu likwidacji likwidator przedstawia Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe na dzień zakończenia likwidacji.
2. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na dzień zakończenia likwidacji, likwidator zgłasza wniosek o wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego oraz przekazuje księgi i dokumenty zlikwidowanej Spółdzielni do przechowania. Wykreślenie powinno być ogłoszone przez sąd.

DZIAŁ DZIEWIĄTY – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98.

1. Zmiany treści niniejszego statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie.
2. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.

Spis treści

1.	DZIAŁ PIERWSZY- POSTANOWIENIA OGÓLNE /§ 1-4/.....str.	2
2.	DZIAŁ DRUGI – CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBYWIAŹKI.....str.	3
	Rozdział I – Członkostwo Spółdzielni / § 5-9/.....str.	3
	Rozdział II – Prawa i obowiązki członków /§10 - 11/.....str.	6
	Rozdział III – Ustanie członkostwa /§ 12-15/.....str.	8
	Rozdział IV – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze /§16-19/.....str.	9
3.	DZIAŁ TRZECI – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI /§20 – 27/.....str.	10
4.	DZIAŁ CZWARTY – EKSPLOATACJA LOKALI str.	13
	Rozdział I – Użytkowanie lokali /§28/.....str.	13
	Rozdział II – Opłaty za używanie lokali /§29-32/.....str.	13
	Rozdział III – Konserwacja i naprawy lokali /§33-35/.....str.	16
5.	DZIAŁ PIĄTY – ORGANY SPÓŁDZIELNI.....str.	17
	Rozdział I – Postanowienia ogólne /§36/.....str.	17
	Rozdział II – Nieruchomość, Rada Nieruchomości /§37-41/str.	17
	Rozdział III – Rada Nadzorcza /§42-48/.....str.	19
	Rozdział IV – Walne Zgromadzenie /§49 - 67/.....str.	21
	Rozdział V – Zarząd /§68 -71/.....str.	30
	Rozdział VI – Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni /§ 72 - 74/str.	31
	Rozdział VII – Zasady wyborów do organów Spółdzielni /§75-78/.....str.	32
6.	DZIAŁ SZÓSTY – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI /§79 -89/.....str.	33
7.	DZIAŁ SIÓDMY – PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI /§90 - 91/.....str.	36
8.	DZIAŁ ÓSMY – LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI /§92 – 97/.....str.	37
9.	DZIAŁ DZIEWIĄTY – POSTANOWIENIA KOŃCOWE /§98/.....str.	38

**Załącznik nr 1
do statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław-Lotnisko”
w Warszawie**

.....
(imię i nazwisko)

Warszawa, dnia

.....
(adres zamieszkania)

.....
(numer członkowski)

.....
(numer dowodu osobistego)

P E Ł N O M O C N I C T W O

Upoważniam Panią/Pana
legitymującą/-ego się dowodem osobistym nr
do reprezentowania mnie i głosowania w moim imieniu na części Walnego
Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w
Warszawie, w dniu r.

.....
(czytelny podpis mocodawcy)

**Załącznik nr 2
do statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław-Lotnisko”
w Warszawie**

Warszawa dnia.....r.

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany, zamieszkały przy ul.
będący członkiem Spółdzielni o numerze członkowskim
oświadczam, że wyrażam zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej
Spółdzielni.

Czytelny podpis kandydata

**Załącznik nr 3
do statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław-Lotnisko”
w Warszawie**

Warszawa dnia.....r.

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany, zamieszkały przy ul.
jako kandydat na członka Rady Nadzorczej SM „Gocław-Lotnisko”
stosownie do art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego oraz § 72 ust. 2 statutu
Spółdzielni oświadczam, że nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi
wobec Spółdzielni, a w szczególności:

1. nie uczestniczę, jako wspólnik lub członek władz w przedsiębiorstwach
prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. nie zasiadam we władzach podmiotów gospodarczych prowadzących
działalność gospodarczą analogiczną lub zbliżoną do działalności
gospodarczej podejmowanej przez Spółdzielnię, których działalność
godziłaby w interesy Spółdzielni,
3. inne dane, które wg oświadczającego, powinny być znane Spółdzielni

.....
.....
.....

Oświadczam także, że zobowiązuję się do przestrzegania przepisów oraz
zachowania w tajemnicy powierzonych mi danych osobowych, również po
zakończeniu działalności w organach samorządowych.

**Czytelny podpis
oświadczającego**

WZÓR

**KARTA DO GŁOSOWANIA
DOTYCZĄCA UDZIELENIA ABSOLUTORIUM
CZŁONKOM ZARZĄDU**

P.....

ZA PRZECIW WSTRZYMUJĘ SIĘ

P.....

ZA PRZECIW WSTRZYMUJĘ SIĘ

P.....

ZA PRZECIW WSTRZYMUJĘ SIĘ **UWAGA :**

Głosujemy poprzez wstawienie znaku „X” w odpowiednią rubrykę.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „ZA” oznacza głos oddany za absolutorium.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „PRZECIW” oznacza głos oddany przeciw absolutorium.

Za głos nieważny uznaje się taki, gdzie zakreślono przy jednym z nazwisk więcej niż jedną możliwość lub nie dokonano żadnego skreślenia.

Załącznik nr 5
do statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław-Lotnisko”
w Warszawie

WZÓR

**KARTA DO GŁOSOWANIA NAD
ODWOŁANIEM CZŁONKA ZARZĄDU**

Pana/ni

ZA

PRZECIW

WSTRZYMUJĘ SIĘ

UWAGA :

Głosujemy poprzez wstawienie znaku „X” w odpowiednią rubrykę.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „ZA” oznacza głos oddany za odwołaniem.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „PRZECIW” oznacza głos oddany przeciw odwołaniu.

Za głos nieważny uznaje się taki, gdzie zakreślono więcej niż jedną możliwość lub nie dokonano żadnego skreślenia.

Załącznik nr 7
do statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Goćław-Lotnisko”
w Warszawie

WZÓR

**KARTA DO GŁOSOWANIA
DOTYCZĄCA WYBORU CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ.**

1. Z części Walnego Zgromadzenia nr

Lp-	Nazwisko i imię kandydata	Głos „ZA”	Głos przeci	Głos wstrzymuj
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

2. Z części Walnego Zgromadzenia nr.....

Lp-	Nazwisko i imię kandydata	Głos „ZA”	Głos przeci	Głos wstrzymuj
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

3. Z części Walnego Zgromadzenia nr.....

Lp-	Nazwisko i imię kandydata	Głos „ZA”	Głos przeci	Głos wstrzymuj
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

4. Z części Walnego Zgromadzenia nr

Lp-	Nazwisko i imię kandydata	Głos „ZA”	Głos przeci	Głos wstrzymuj
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

UWAGA :

1. Głosujemy poprzez wstawienie znaku „X” w odpowiedniej rubryce co oznacza głos oddany
2. Głosujący może oddać maksymalnie tyle głosów „za” ile jest miejsc mandatowych do Rady Nadzorczej z tej części Walnego Zgromadzenia
3. Głos jest nieważny, gdy na złożonej karcie oddano więcej głosów „za” niż miejsc mandatowych dla tej części Walnego Zgromadzenia.

Załącznik nr 8
do statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław-Lotnisko”
w Warszawie

WZÓR

KARTA DO GŁOSOWANIA
DOTYCZĄCA ODWOŁANIA CZŁONKA RADY
NADZORCZEJ

Pani/Pana

ZA

PRZECIW

WSTRZYMUJĘ SIĘ

UWAGA:

Głosujemy poprzez wstawienie znaku „X” w odpowiednią rubrykę.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „ZA” oznacza głos oddany za odwołaniem.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „PRZECIW” oznacza głos oddany przeciw odwołaniu.

Wstawienie znaku „X” w rubryce przy słowie „WSTRZYMUJĘ SIĘ” oznacza wstrzymanie się od głosu

Za głos nieważny uznaje się taki, gdzie zakreślono więcej niż jedną możliwość lub nie dokonano żadnego skreślenia.