

Wersja robocza marzec 2025 r.

PROJEKT DO KONSULTACJI



STATUT

SPÓŁDZIELNI

BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „ZACHÓD”

W WARSZAWIE

UL. ŚLISKA 10

WARSZAWA 2025 ROK

S P I S T R E Ś C I

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II. WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI	5
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	8
V. WPISOWE I UDZIAŁY.....	10
VI. USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI.....	10
VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	11
VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	15
X. NAJEM LOKALI.....	16
XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	16
1. Walne Zgromadzenie	17
2. Rada Nadzorcza.....	26
3. Zarząd	32
4. Rada Budynku.....	36
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	37
XIII. OPŁATY ZWIĄZANE Z PRAWEM DO LOKALU	40
XIV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	43

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Zachód”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym, samorządnym i samodzielny zrzeczeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Stołeczne Warszawa.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności zwaną w skrócie PKD:
 - I. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD - 68.10.Z,
 - II. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (działalność podstawowa) - PKD - 68.20.Z,
 - III. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD - 68.32.Z,
 - IV. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD - 41.10.Z,
 - V. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD - 41.20.Z.
 - 2) inna działalność gospodarcza związana bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni, o którym mowa w § 2 ust. 1.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) nabywanie terenów budowlanych na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) dokonywanie innych czynności niezbędnych dla osiągnięcia celu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 3

1. Spółdzielnia realizuje swoje cele między innymi poprzez ustanawianie prawa odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym.

2. Spółdzielnia może ustanawiać dla członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz wynajmować te lokale członkom i innym osobom fizycznym lub prawnym.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 593 zwanej dalej Ustawą), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U z 2024 r., poz. 558), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.), innych powszechnie obowiązujących ustaw oraz niniejszego Statutu.

II. WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
5. Członkiem Spółdzielni może być również cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2278).

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. nabycia ekspektatywy własności.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska (nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Wgląd do tego rejestru mają osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych oraz członkowie i ich małżonkowie, wierzyciele członków i wierzyciele Spółdzielni, a także inne osoby upoważnione na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
2. Zarząd prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste wraz z adnotacjami o ustanowionych hipotekach. Wgląd do tego rejestru mają osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych oraz członkowie (do własnych danych) i inne osoby upoważnione na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) członek Spółdzielni, który nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni,
 - b) członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne, które nie mają zdolności do czynności prawnych (osoby, które nie ukończyły lat 13 lub osoby ubezwłasnowolnione całkowicie) na Walnym Zgromadzeniu reprezentowane są przez przedstawiciela ustawowego, w tym opiekuna ustanowionego przez sąd,

- c) członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne, które mają ograniczoną zdolność do czynności prawnych (osoby, które ukończyły 13 lat, a nie uzyskały jeszcze pełnoletności oraz osoby ubezwłasnowolnione częściowo) na Walnym Zgromadzeniu działają przez przedstawiciela ustawowego, w tym kuratora ustanowionego przez sąd,
 - d) członkowie Spółdzielni będący osobami prawnymi, mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników,
- 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych do wspólnego korzystania: urządzeń, pomieszczeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad pod warunkami i w trybie określonym w § 34 ust. 3 pkt.2) oraz § 35 ust. 2, 4 i 5 Statutu,
 - 5) prawo otrzymania kopii protokołu obrad i uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo otrzymania kopii protokołów i uchwał z obrad Rady Nadzorczej z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych,
 - 7) prawo przeglądania sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta oraz protokołu z lustracji,
 - 8) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w lokalu Spółdzielni, zapoznawania się z treścią własnych akt członkowsko – mieszkaniowych,
 - 9) nieodpłatne otrzymanie odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
 - 10) odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zachowaniem przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
 - 11) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od podejmowanych przez organy Spółdzielni uchwał,
 - 13) prawo żądania przeniesienia własności lokalu na osobę uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, po spełnieniu wymagań ustawowych,
 - 14) prawo uczestniczenia w pożytkach Spółdzielni na zasadach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 15) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z prawem do lokalu oraz kwestionowania zasadności ich zmian bezpośrednio na drodze sądowej,
- 16) wykonywanie innych praw określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa i Statucie
- 17) prawo równego traktowania bez względu na fakt zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przekazać Spółdzielni w formie pisemnej aktualne dane kontaktowe oraz dane umożliwiające identyfikację, obejmujące:
 - a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę,
 - b) adres i rodzaj lokalu posiadanego w zasobach Spółdzielni,
 - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę oraz adres do korespondencji,
 - d) numer telefonu oraz adres e-mail,
- 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni, przepisów powszechnie obowiązującego prawa i zasad dobrych obyczajów, a w szczególności regulaminu porządku domowego,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, w szczególności na wysokość opłat eksploatacyjnych,
- 6) udostępnić na żądanie Spółdzielni zajmowany lokal celem przeprowadzenia remontu, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, konserwacji oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu) lub usunięcia awarii,
- 7) współdziałać ze Spółdzielnią w odczycie i zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania urządzeń pomiarowych oraz w dążeniu do unikania sytuacji zagrożenia awarią,
- 8) utrzymywać lokal w należyтым stanie oraz korzystać z niego w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego i zasadami określonymi w regulaminach Spółdzielni.

2. Remonty lokalu oraz prace wpływające na estetykę budynku wymagają uzyskania zgody Zarządu oraz odpowiednich organów, urzędów lub instytucji wskazanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa stosowny Regulamin.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy właściciela bądź najemcy lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża właściciela bądź najemcę lokalu.

§ 9¹

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, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminów.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 10

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

2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, a w szczególności dotyczące ich indywidualnych praw majątkowych powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 60 dni od daty ich wpływu. O wyniku załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 7 dni od daty jego rozpatrzenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 60 dni od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Jeżeli członek nie wniósł odwołania w terminie bez swojej winy, w ciągu 3 miesięcy od upływu terminu organ odwoławczy na wniosek członka może postanowić o przywróceniu terminu.
7. Warunkiem przywrócenia terminu jest złożenie wniosku z podaniem okoliczności uchybienia terminowi oraz równoczesne złożenie odwołania.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem winien być doręczony odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
9. Ochrony praw, o których mowa w ust. 1 członek może dochodzić na drodze sądowej bez potrzeby wcześniejszego wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 11

1. Od dnia 09 września 2017 roku (tj. od dnia wejścia w życie Ustawy z dn. 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze) nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 169 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Udziały niepodjęte przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 12

1. W razie ustania członkostwa członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu).
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych za udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) śmierci członka;
- 5) ustania bytu osoby prawnej
- 6) następnego dnia po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku, gdy członek Spółdzielni wystąpi ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
- 7) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

1. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 15

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

§ 16

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 17

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym, wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 18

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego jednak niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Zarząd. 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 19

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73, rażącego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego

korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 20

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 21

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 73.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo do własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 21¹

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 21 ust 1,

przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

§ 21²

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez osoby, o których mowa w ust. 1 w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 21³

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 21⁴

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym odpowiednio do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 22

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 23

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali:
 - a) o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
 - b) o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem lit. a powyżej, art. 24¹ i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 24

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

IX. (pominięto)

X. NAJEM LOKALI

§ 25

Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym tj. takie, do których żadnej osobie trzeciej nie przysługuje tytuł prawny oraz nie są zgłaszane wobec nich roszczenia osób trzecich.

§ 26

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 27, § 28 (pominięto)

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 29

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Budynków, o ile zostaną powołane zgodnie z § 62 Statutu.
2. Członkami organów, o których mowa w ust.1 pkt.2) - 4) nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione.
3. Wybory do wybieralnych organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
4. Szczegółowy sposób przeprowadzania wyborów do wybieralnych organów mogą określać stosowne regulaminy Spółdzielni.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

1. Walne Zgromadzenie

(Przepisy ogólne)

§ 30

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 31

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział wszyscy członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo uprawnia do uczestnictwa na danym Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię i nazwisko osoby udzielającej pełnomocnictwa, dokładny adres lokalu, z którym związane jest jej prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz imię, nazwisko i adres pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być opatrzone własnoręcznym podpisem osoby udzielającej pełnomocnictwa.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności oraz osoby małoletnie są reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo do korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
7. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
8. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik ten może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnik taki nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§ 32

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia mogą brać udział wskazane przez Zarząd osoby sprawujące obsługę obrad.

§ 33

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej,
 - 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, w tym przeniesienia własności lokali użytkowych, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowania z nich,
 - 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 12) uchwalanie zmian Statutu,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości,
 - 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
 - 17) zatwierdzanie planów inwestycyjnych związanych z powstawaniem nowych obiektów.
2. Przeniesienie własności lokalu na osobę uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

(Zwoływanie Walnego Zgromadzenia)

§ 34

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie z ważnych powodów.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków Spółdzielni.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni – zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 35

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać określenie czasu, miejsca, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się

z tymi dokumentami. Zawiadomienia dokonuje się co najmniej poprzez wywieszenie go w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Żądanie zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad powinno być precyzyjnie sformułowane.
3. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, jednakże w miarę możliwości Zarząd powinien dążyć do tego, by pochodzące od niego projekty uchwał wyklądać na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Sprawozdania będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia powinny być wykładane wraz z ewentualnym badaniem biegłego rewidenta na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Wyłożenia dokonuje się w biurze Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10-ciu członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia obejmujące poprawki Spółdzielnia publikuje (z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych) na stronie internetowej (w części dla członków) niezwłocznie, najpóźniej w przeddzień Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupelniony porządek obrad winien być wywieszony na klatkach schodowych budynków i w biurze Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

(Podejmowanie uchwał)

§ 36

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony

w Statucie. Wyjątkiem od tej zasady jest uchwała o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium, podejmowana na wniosek członka Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów może przegłosować skreślenie z porządku obrad określonych spraw lub zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, przy czym głosowanie absolutorium członka Zarządu musi następować po rozpatrzeniu sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, natomiast głosowanie nad sposobem przeznaczenia nadwyżki musi następować po przyjęciu sprawozdania finansowego.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu podczas głosowania.
4. Kwalifikowanej większości głosów bez wymaganej ilości głosujących wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia w następujących sprawach:
 - 1) zmiany Statutu – wymagane 2/3 głosów,
 - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – wymagane 2/3 głosów,
 - 3) łączenia się Spółdzielni – wymagane 2/3 głosów,
 - 4) zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni – wymagane 2/3 głosów.
5. Uchwała o likwidacji Spółdzielni wymaga głosowania przez co najmniej 1/2 ilości członków Spółdzielni i wymaga 3/4 głosów oddanych za uchwałą w głosowaniach na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej 2 tygodni.
6. Głosowania są jawne, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej.
7. Głosowanie tajne przeprowadza się w następujących przypadkach:
 - na wniosek co najmniej 1/3 obecnych i uprawnionych do głosowania osób,
 - przy wyborach i odwołaniach członków Rady Nadzorczej,
 - w przypadku głosowania wniosku o odwołanie członka Zarządu Spółdzielni,
 - w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa, którym podlega Spółdzielnia.
8. Głosowanie jawne oraz tajne może być przeprowadzone w formie elektronicznej.

(Przebieg obrad)

§ 36¹

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady, który stwierdza jednocześnie prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia, następnie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Wiceprzewodniczący i Sekretarz.
2. Członkowie Prezydium są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania, obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący odczytuje porządek obrad. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie.

§ 37

1. Przewodniczący Prezydium prowadzi obrady zgodnie z porządkiem obrad, w tym w szczególności udziela głosu mówcom, zarządza głosowania i podejmuje decyzje porządkowe.
2. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczanie Przewodniczącego w przewodniczeniu obrad, prowadzenie listy zgłaszających się do głosu i komunikowanie się z komisjami. Do obowiązków Sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną w składzie 3-5 osób,
 - 2) wnioskową w składzie 2-3 osób.

2. W przypadkach trudności w obsadzeniu komisji, Walne Zgromadzenie może zdecydować o połączeniu komisji w jedną, w składzie liczącym co najmniej 3 osoby. W skład komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą wchodzić kandydaci do Rady Nadzorczej ani na delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na delegata na zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości.
3. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje oraz określić zakres ich działalności i skład.
4. Wybory do komisji Walnego Zgromadzenia dokonywane są według tych samych zasad co do Prezydium, z tym że w skład komisji wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

§ 39

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - 1) obliczanie i podanie do wiadomości Walnego Zgromadzenia liczby wydanych mandatów do głosowania, a tym samym ilości osób uprawnionych do głosowania;
 - 2) sprawdzenie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków;
 - 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach prowadzonych w sposób tradycyjny, nadzór nad przebiegiem głosowań prowadzonych elektronicznie oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.
2. Do zadań komisji wnioskowej należy:
 - 1) przyjmowanie i rejestrowanie zgłaszanych wniosków,
 - 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie wszystkich wniosków dotyczących wspólnych spraw Spółdzielni, wraz ze swoją opinią, Walnemu Zgromadzeniu do przegłosowania. Pozostałe wnioski przekazywane są Zarządowi.
3. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły, które przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

1. Obrady Walnego Zgromadzenia toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub osoba oddelegowana przez ten organ.

3. Po zreferowaniu spraw, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, zgodnie z kolejnością zgłoszeń. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 6 minut.
5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się to bezskuteczne, odbiera mówcy głos.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała głos dwukrotnie.
7. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej. Za sprawę formalną uważa się w szczególności wniosek o:
 - 1) połączenie komisji,
 - 2) przerwę w obradach,
 - 3) ograniczenie czasu wystąpień,
 - 4) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 5) zamknięcie dyskusji w danej sprawie,
 - 6) przerwanie obrad i przeprowadzenie głosowania o odroczenie ich dalszej części na inny termin,
 - 7) przeprowadzenie głosowania co do wniosku w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu obrad i wyniku głosowania, jak sprawdzenie quorum itp.
8. Co do zasady w sprawach formalnych poza wnioskodawcą powinien zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi. Ograniczenie to nie dotyczy spraw zmiany kolejności lub wykreślenia poszczególnych punktów porządku obrad.
9. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 8, głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku. Rozstrzygnięcie zapada w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Sprawy związane z obradami Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 40¹

1. Walne Zgromadzenie może zdecydować o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Wówczas powinno określić termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd powinien dążyć do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym przez Walne Zgromadzenie, w trybie określonym w § 35 ust. 1 zdanie 2. i 3. W przypadku niemożności zachowania terminu określonego przez Walne Zgromadzenie Zarząd powinien zwołać kontynuację obrad nie później niż w przeciągu miesiąca od terminu określonego przez Walne Zgromadzenie. Kontynuacja Walnego Zgromadzenia dotyczy tylko tych punktów porządku obrad, które nie zostały wyczerpane.

§ 41

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie zdecyduje o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 42

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie 3 miesięcy od daty jego zakończenia, sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załączniki do protokołu i są również podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza zebrania.
2. Protokół i inne materiały dotyczące obrad i głosowania przechowywane są przez Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
3. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 43

Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania, sposobu prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał może określać Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

(Zaskarżanie uchwał)

§ 44

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, niezgodna z przepisami prawa, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania może zaskarżyć do sądu uchwałę w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o podjętej uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza

§ 45

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 46

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 9 członków Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy kolejno otrzymali w wyniku głosowania największą liczbę głosów. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać jedynie

kandydat, który uzyskał poparcie więcej niż połowy ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (podczas głosowania). W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą liczbę głosów uprawniających do objęcia ostatniego wolnego mandatu, decyduje ponowne głosowanie na tych kandydatów na tym samym Walnym Zgromadzeniu.

3. Kandydaci, którzy uzyskali więcej niż połowę ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, ale nie weszli do Rady Nadzorczej są wpisywani na listę zastępców.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji zastępca, który uzyskał największą liczbę głosów spośród zastępców.
5. Kadencja członka, który uzupełnił skład Rady Nadzorczej kończy się wraz z końcem kadencji Rady Nadzorczej.
6. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej powinno się przeprowadzić w szczególności w przypadku, gdy liczba członków Rady spadnie poniżej 7. Głosowanie w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej przeprowadza się wówczas na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, członkiem Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną. Osoba prawna może zgłosić jednego kandydata na członka Rady Nadzorczej.
8. Głosowanie na członków Rady Nadzorczej poprzedza prezentacja kandydatów na Walnym Zgromadzeniu obejmująca w szczególności informację o tym, czy kandydat znajduje się w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy.
9. Szczegóły wyboru członków Rady Nadzorczej może określać Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni.
10. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem wyboru, ale nie wcześniej niż z końcem kadencji poprzedniego składu Rady.
11. Rada Nadzorcza powinna dążyć do ukonstytuowania się w terminie czternastu dni od dnia rozpoczęcia kadencji.
12. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą kandydować do nowej Rady Nadzorczej, lecz członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
13. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek pracy przynajmniej w jednej stałej Komisji Rady Nadzorczej; obowiązek ten nie dotyczy Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
14. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 47

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa:
 - 1) z chwilą upływu kadencji,
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni lub ustania umocowania od osoby prawnej będącej członkiem lub ustania członkostwa w Spółdzielni osoby prawnej delegującej członka Rady Nadzorczej,
 - 3) w razie utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych,
 - 4) w razie zrzeczenia się mandatu - z chwilą dotarcia rezygnacji do Walnego Zgromadzenia,
 - 5) z chwilą odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. W przypadku trzykrotnej w ciągu roku kalendarzowego, nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej lub komisji Rady, Rada zwraca się do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu odwołania danego członka Rady Nadzorczej lub o umieszczenie takiego punktu w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W skład Rady 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.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
5. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 48

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie i bezpośrednia kontrola planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu, w tym sprawozdań finansowych i z działalności eksploatacyjno–remontowej,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej Spółdzielni i jej członków,
- 3) uchwalanie zasad gospodarki finansowej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki gospodarczej,
 - 5) wybór podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - 6) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, ustalanie ich wynagrodzeń oraz zakresu obowiązków,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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 przez nią upoważnionych.
 - 10) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, których działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 13) żądanie zwoływania i zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w § 34 ust. 4,
 - 14) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej działalności zawierającego w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 15) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych,
 - 16) uchwalanie regulaminów porządkujących zasady funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności regulaminów:
 - wyboru członków Zarządu,
 - pracy Zarządu,
 - komisji Rady Nadzorczej,

- Rady Budynku,
- zasad udostępniania dokumentów,
- porządku domowego,
- zakresu obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w sprawie remontów i napraw,
- wykonywania prac remontowych w lokalach,
- korzystania z parkingów,
- wyboru wykonawców robót, dostaw i usług,
- przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali,
- wynajmu lokali,
- gospodarki finansowej Spółdzielni,
- rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
- rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- doręczania korespondencji,
- gospodarowania funduszami, w tym funduszem remontowym,
- postępowania w sprawach zabudowy, nadbudowy lub najmu powierzchni ogólnego użytku.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. O ile Statut nie stanowi inaczej uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady Nadzorczej.

§ 49

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Uchwała ta jest tożsama z wnioskiem do Walnego

Zgromadzenia o odwołanie go z członkostwa w Radzie. W przypadku podjęcia takiej uchwały, Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

3. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, w tym w głosowaniach dotyczących powierzenia im określonych funkcji w Radzie.
4. Członkowie Rady odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego.

§ 50

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego, Sekretarza oraz Przewodniczących Komisji stałych: Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej.
2. Rada Nadzorcza może powołać w miarę potrzeb komisje niestałe (czasowe).
3. Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji stałych tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz na dwa miesiące, przez jej Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez Zastępcę Przewodniczącego.
6. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko pomocniczy charakter dla Rady i nie mogą podejmować uchwał ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni lub pracowników.

§ 51

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1773).

§ 52

1. Szczegółowe zasady dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz powoływania komisji Rady, zakresu i sposobu ich działania, a także zasady określania wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
2. Przepisy o wyborze Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio do wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości.

3. Zarząd

§ 53

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 54

1. Zarząd składa się z od 2 do 3 osób, w tym Prezesa. Rada Nadzorcza w wyjątkowych sytuacjach może podjąć uchwałę o czasowym powołaniu trzeciego członka Zarządu.
2. Wszyscy członkowie Zarządu powinni posiadać wykształcenie wyższe magisterskie: ekonomiczne, prawnicze lub inżynierskie techniczne oraz odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie do pełnionej funkcji.
3. Wszyscy członkowie Zarządu powinni posiadać pełną zdolność do czynności prawnych.
4. Prezes Zarządu Spółdzielni musi posiadać wiedzę z zakresu zarządzania nieruchomościami i co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu zespołami ludzkimi.
5. Członkowie Zarządu powinni cechować się niekaralnością za przestępstwa określone w art. 228–231 i rozdziałach XXXIII–XXXVII ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny oraz niekaralnością za przestępstwa skarbowe (oświadczenie o niekaralności).
6. Rada Nadzorcza odwołuje Członka Zarządu, który w trakcie pełnienia mandatu został prawomocnie skazany za przestępstwa wymienione w ust. 5.
7. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.

8. Zasady wyboru Prezesa i pozostałych członków Zarządu określa regulamin wyboru członków Zarządu uchwalany przez Radę.

§ 55

1. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących przypadkach:
 - 1) śmierci;
 - 2) utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych;
 - 3) zrzeczenia się funkcji członka Zarządu;
 - 4) odwołania przez Radę Nadzorczą;
 - 5) nieudzielenia absolutorium przez Walne Zgromadzenie i podjęcia przez to Walne Zgromadzenie uchwały o odwołaniu.
2. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną zaniechaniem lub zawinionym działaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 56

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o wyborze formy zatrudnienia członków Zarządu.
2. Z członkiem Zarządu zatrudnianym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do przepisów prawa pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 57

1. Do właściwości Zarządu Spółdzielni należy dokonywanie czynności, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach, które według Statutu nie należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów i powierzchni wspólnych,
 - 6) sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej,

- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i okresowych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do oceny Radzie Nadzorczej,
 - 10) sporządzanie projektów uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych po uzyskaniu uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia co do ich celowości i wysokości,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 14) współdziałanie z terenowymi organami samorządu terytorialnego,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 16) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni.
2. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu w celu zatwierdzenia.

§ 58

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Oświadczenia te składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 59

1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu przez Prezesa. Jeśli w skład Zarządu wchodzi 3 członków, podczas nieobecności Prezesa posiedzenia zwołuje członek Zarządu. W okresie między posiedzeniami Zarząd spełnia swoje funkcje na podstawie podziału czynności wykonywanych przez jego poszczególnych członków.
2. Podział czynności między poszczególnymi członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Członkowie Zarządu oraz ich małżonkowie lub inni członkowie najbliższej rodziny, tj. osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Nie może być członkiem Zarządu osoba, której małżonek albo krewny lub powinowaty w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej jest zatrudniony w Spółdzielni lub współpracuje ze Spółdzielnią (bezpośrednio lub pośrednio).
3. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.
6. W razie konieczności Rada Nadzorcza może oddelegować jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
7. Oddelegowanym członkom, zgodnie z ustępem 4 niniejszego paragrafu przysługuje przez cały czas pełnienia tych obowiązków wynagrodzenie takie samo jak podczas pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej.

§ 61

1. Spółdzielnia nie może zawierać umów gospodarczych z członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, ich małżonkami lub innymi członkami najbliższej rodziny, tj. osobami pozostającymi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Spółdzielnia nie może zawierać umów gospodarczych z podmiotami gospodarczymi, których członkami władz, właścicielami lub współwłaścicielami są osoby wymienione w ust. 1.

3. Spółdzielnia nie może zatrudniać małżonków członków Zarządu i Rady Nadzorczej, a także ich krewnych lub powinowatych w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

4. Rada Budynku

§ 62

1. Rada Budynku składa się z członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali znajdujących się w danym budynku.
2. Członków Rady Budynku wybierają członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w danym budynku. Należy dążyć do tego, aby Rada Budynku liczyła co najmniej 3 osoby, jednak w przypadku, gdy wybrano tylko dwóch kandydatów członkowie posiadający prawo do lokalu w danym budynku mogą zdecydować o tym, że Rada Budynku będzie liczyła tylko dwóch członków.
3. Członkowie Rady Budynku są wybierani na okres 4 lat i mogą być wybierani ponownie.
4. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych,
 - 2) upływu kadencji,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zrzeczenia się mandatu, z upływem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia.

§ 63

1. Rada Budynku stanowi organ doradczy i konsultacyjny dla Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.
2. Rada Budynku wyraża opinię i zgłasza do właściwych organów Spółdzielni wnioski we wspólnych sprawach członków posiadających prawa do lokali znajdujących się w danym budynku.
3. Rada Budynku reprezentuje członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali znajdujących się w danym budynku.

§ 64

Do właściwości Rady Budynku należy w szczególności:

- 1) opiniowanie propozycji planów rzeczowo-finansowych remontów dotyczących danego budynku i zgłaszanie do nich własnych propozycji,

- 2) prawo uczestniczenia w odbiorze prac remontowych w budynku,
- 3) opiniowanie pracy dozorczy w budynku.

§ 65

1. Rada Budynku wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Posiedzenia Rady Budynku są zwoływane w razie potrzeby przez Przewodniczącego lub Sekretarza.

§ 66

Szczegółowe zasady funkcjonowania Rady Budynku, w tym w szczególności zasady dotyczące wyboru, zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Budynku uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest:
 - 1) przychodami z pobranych opłat od użytkowników lokali,
 - 2) funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 3) przychodami ze świadczonych usług,
 - 4) innymi środkami finansowymi,
 - 5) w razie potrzeby kredytami bankowymi.
3. Działalność Spółdzielni prowadzona jest na podstawie corocznie uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania bez ograniczeń całym swoim majątkiem.
5. Podstawową jednostką rozliczeń kosztów eksploatacji jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną. Rozliczeń dokonuje się z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

§ 68

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze stosownie do przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami mogą określać regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z pobranych opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Pozostała działalność gospodarcza podlega rozliczeniu określonymu w ogólnie obowiązujących przepisach.
5. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w części przekraczającej te fundusze z funduszu remontowego.
6. Nie uchybiając przepisom powszechnie obowiązującego prawa, nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,

- 3) zasilanie funduszu zasobowego,
 - 4) pokrywanie kosztów działalności gospodarczej.
7. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia ewentualnych strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkładów budowlanych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 71

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości i zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, o ile wymagają tego przepisy prawa lub zadecyduje tak Rada Nadzorcza. Uchwałę odnośnie wyboru firmy audytorskiej podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlegało ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 72

W przypadku przejścia Spółdzielni w stan likwidacji i zaspokojenia przez likwidatora należności przypadających od Spółdzielni w kolejności określonej postanowieniem art. 125 Ustawy Prawo spółdzielcze – pozostały majątek Spółdzielni, po jego spieniężeniu, zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

XIII. OPŁATY ZWIĄZANE Z PRAWEM DO LOKALU

§ 73

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 69 ust. 3.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat

należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, a także właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
7. Spadkobierca od chwili śmierci członka lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu zobowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal.
8. Osoba nabywająca prawo do lokalu przejmuje na siebie obowiązek płatności opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia prawa do lokalu niezależnie od dnia powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie uprawnionego z tytułu nabycia prawa do lokalu.

§ 74

1. Najemcy lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określanych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, dostawy i podgrzewania wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej w szczególności zabezpieczeniem płatności wynikającej z umowy najmu lub zabezpieczenia tej płatności w inny sposób. Wysokość i sposób tego zabezpieczenia oraz termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
3. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 75

Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
- 2) zasad rozliczania kosztów określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Opłaty za zużyte ciepło i wodę rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów energii cieplnej w lokalach, w których są zamontowane.
2. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła określa stosowny regulamin.

§ 77 (pominięto)

§ 78

Naprawy i wymiany w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości obciążające Spółdzielnię są finansowane ze środków funduszu remontowego lub eksploatacji.

§ 79

Opłaty, o których mowa w § 73 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane, z zastrzeżeniem § 69 ust. 5.

§ 80

1. Opłaty, o których mowa w § 73 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielni należne są ustawowe odsetki za opóźnienie. W wyjątkowych sytuacjach Spółdzielnia może odstąpić od naliczania tych odsetek.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wymienione w § 73 ust. 1 – 2 co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy zmian opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wymienione w § 73 ust. 1 – 2 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Osoby wymienione w § 73 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 81 (pominięto)

XIV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 82

1. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów, postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi, a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu, stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.
2. Regulaminy uchwalone na podstawie dotychczasowego statutu tracą moc z dniem wejścia w życie nowych regulaminów zgodnych z niniejszym Statutem.

§ 83

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania i z tym dniem tracą moc postanowienia statutu zarejestrowanego w dniu 20.03.2019 r.