



STATUT

SPÓŁDZIELNI

BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „ZACHÓD”

W WARSZAWIE

UL. CHMIELNA 116/118

WARSZAWA 2018 ROK

S P I S T R E Ś C I

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II.	WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI	3
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI	4
IV.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
V.	WPISOWE I UDZIAŁY	8
VI.	USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI	9
VII.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	9
VIII.	PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	11
IX.	PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU	12
X.	NAJEM LOKALI WOLNYCH W SENSIE PRAWNYM	12
XI.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	13
	1. Walne Zgromadzenie	14
	2. Rada Nadzorcza	20
	3. Zarząd	24
	4. Rada Budynku	28
XII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	29
XIII.	OPŁATY ZWIĄZANE Z PRAWEM DO LOKALU	31
XIV.	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	34

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 zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności zwaną w skrócie PKD jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD - 68.10.Z,
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (działalność podstawowa) - PKD - 68.20.Z,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD - 68.32.Z,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD - 41.10.Z,
 - 5) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - PKD - 41.20.Z.
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) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni, 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 2017 r. poz. 1560 z późn. zm. zwanej dalej Ustawą), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 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;
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 2016 r., poz. 1061- z późn. zm.).

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 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, a także wierzyciele członków i wierzyciele Spółdzielni.
2. Zarząd prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste wraz z adnotacjami o ustanowionych hipotekach. Wgląd do tego rejestru mają tylko osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych mające upoważnienie Zarządu Spółdzielni oraz członkowie do własnych danych. Udostępnienie tego rejestru innym osobom jest możliwe tylko na mocy prawomocnych wyroków sądowych lub na żądanie uprawnionych organów państwowych.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. W przypadku gdy:
 - a) członek Spółdzielni nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych, nie może być członkiem organów Spółdzielni;
 - b) członkowie Spółdzielni, osoby fizyczne nie mają zdolności do czynności prawnych (osoby, które nie ukończyły lat 13 lub osoby ubezwłasnowolnione całkowicie), na Walnym Zgromadzeniu reprezentowane mogą być przez przedstawiciela ustawowego lub opiekuna ustanowionego przez sąd;
 - c) członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne 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 lub kuratora ustanowionego przez sąd;
 - d) członkowie Spółdzielni są osobami prawnymi to mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników;

- 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń, pomieszczeń wspólnych, usług i świadczeń Spółdzielni;
- 3) prawo udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu;
- 4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad w warunkach i trybie określonym w § 34 ust.3 pkt.2) oraz § 35 ust.2, 4 i 5 Statutu;
- 5) prawo przeglądania protokołu obrad i uchwał Walnego Zgromadzenia z wyjątkiem spraw indywidualnych członków;
- 6) prawo przeglądania protokołów i uchwał z obrad Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków;
- 7) prawo przeglądania sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta oraz protokołu z lustracji;
- 8) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w lokalu Spółdzielni, przeglądania własnych akt członkowsko – mieszkaniowych;
- 9) nieodpłatne otrzymanie 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. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta posiadane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do w/w umów może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni o udostępnienie tych umów. Wniosek ten należy złożyć w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnej odmowy;
- 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;
- 14) prawo uczestniczenia w pożytkach Spółdzielni na zasadach określonych w Ustawie;
- 15) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z prawem do lokalu oraz kwestionowanie zasadności ich zmian bezpośrednio na drodze sądowej;
- 16) wykonywanie innych praw określonych w Ustawie i Statucie.

§ 9

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przekazać Spółdzielni w formie pisemnej aktualne dane kontaktowe obejmujące :
 - imiona i nazwisko , a w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę
 - adres i rodzaj lokalu posiadanego w zasobach Spółdzielni
 - miejsce zamieszkania a w przypadku osoby prawnej – siedzibę oraz adres do korespondencji
 - numer PESEL w przypadku osoby fizycznej oraz numer NIP w przypadku osoby prawnej
 - imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu
 - numer telefonu oraz adres e-mail
 - dane osoby administrującej lokalem
- 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni, przepisów ustaw 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) nie dokonywać zmiany przeznaczenia zajmowanego lokalu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu;
- 5) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie;
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, w szczególności na wysokość opłat eksploatacyjnych, np. o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu lub o zmianie przeznaczenia lokalu (części lokalu);
- 7) pokryć koszty związane z przeniesieniem (wyodrębnieniem) własności lokalu;
- 8) udostępnić na żądanie Spółdzielni zajmowany lokal celem przeprowadzenia remontu, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych, konserwacji oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu), usunięcia awarii oraz w sytuacji zagrożenia awarią;
- 9) utrzymywać lokal w należyтым stanie oraz korzystać z niego w sposób zgodny z normami zachowania społecznego i zasadami określonymi w regulaminach Spółdzielni;
- 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wszelkie zmiany architektoniczno-konstrukcyjne w lokalu i zmiany elewacji zewnętrznej (w tym kolorystyki);

- 11) uzyskać zgodę Spółdzielni na najem lokalu przez osoby trzecie na cele inne niż mieszkalne;
- 12) zawiadomić niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania i podać aktualny adres do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni znany Spółdzielni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a nie odebraną – uważa się za doręczoną.

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. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkową okolicznością.
7. Jeżeli uchybienie terminu przez członka nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski członków winny być rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.

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) nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 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. Nie podjęte udziały 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) śmierci członka;
- 4) ustania osoby prawnej.

§ 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 jej ustania.

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. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do części lokalu jest nieważne za wyjątkiem sytuacji, w których część ta spełnia kryterium stawiane samodzielności lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością – jest nieważna.

§ 16

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, 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, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 17

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie prawnej, osobie fizycznej i należeć do kilku osób albo małżonków.

§ 18

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

§ 19

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 20

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

§ 21

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka któremu 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.

VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Zarząd jest obowiązany zawrzeć umowę notarialną przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego 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 za korzystanie z lokalu.
2. Przy przenoszeniu własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest wymagane ustalenie rynkowej wartości lokalu.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, a żądanie to nie zostało zrealizowane, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu wystąpienia z żądaniem przez zmarłego członka Spółdzielni.
5. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych stają się

hipotekami obciążającymi nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

6. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić jej zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

IX. PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 23

Lokale użytkowe i garaże mogą być udostępniane przez Spółdzielnię do używania na podstawie:

- 1) umowy najmu;
- 2) prawa odrębnej własności.

§ 24

Lokale użytkowe mogą być wynajmowane członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów cywilno – prawnych.

Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

X. NAJEM LOKALI WOLNYCH W SENSIE PRAWNYM

§ 26

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym tj. takie, do których żadnej osobie nie przysługuje tytuł prawny.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 27

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Ustawy z dn. 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

§ 28

Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

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 mogą być tylko członkowie Spółdzielni, z tym, że w Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział wszyscy członkowie Spółdzielni i osoby upoważnione przez członków Spółdzielni będących osobami prawnymi.
3. Członkami organów, o których mowa w ust.1 pkt.2) - 4) nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione. Osoby kandydujące do Rady Nadzorczej i Rady Budynku zobowiązani są poinformować obecnych uczestników, czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy oraz czy są wobec Spółdzielni zadłużeni. Jeśli nie przedstawią takiej informacji lub nie będzie ona odpowiadać stanowi faktycznemu, Zarząd jest uprawniony do przedstawienia tych informacji.
4. Wybory do organów Spółdzielni (z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
5. Członkowie organów Spółdzielni wybierani są zwykłą większością głosów (więcej „za” niż „przeciw”).
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów uzyskanych przez kilku kandydatów, przeprowadza się na tym samym Walnym Zgromadzeniu ponowne głosowanie na tych kandydatów.

7. Szczegółowy sposób wyboru kandydatów do poszczególnych organów (z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia) określają stosowne regulaminy Spółdzielni.
8. 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

§ 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 z głosem decydującym 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, złożone przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia 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, nazwisko, dokładny adres i numer członkowski osoby udzielającej pełnomocnictwo oraz imię, nazwisko i numer dowodu osobistego lub paszportu pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być opatrzone własnoręcznym podpisem osoby udzielającej pełnomocnictwo.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności oraz osoby małoletnie mogą być reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo do korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik ten może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnik 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 uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zgłoszone przez Zarząd.

§ 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 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 wewnątrz-spółdzielczym 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 na Kongres 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. Postanowienia ust. 1 pkt. 7) nie stosuje się w przypadku przenoszenia własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, dokonanych w celu realizacji postanowień Statutu.

§ 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 SpółdzielniŻądanie 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 nie zwołania 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. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostaje również umieszczone 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 i 3, 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.
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. Uzupełniony 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.

§ 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 jeżeli nie narusza to praw członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.
5. 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.
6. 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 lub ich częściach w odstępie co najmniej 2 tygodni.
7. Głosowania są jawne.
8. Głosowanie tajne zarządza prowadzący Walne Zgromadzenie 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 .
9. Głosowanie jawne oraz tajne może być przeprowadzone w formie elektronicznej.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie przerwania obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 35 ust. 1. Kontynuacja Walnego Zgromadzenia dotyczy tylko tych punktów porządku obrad, które nie zostały wyczerpane.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną w składzie 3-5 osób,
 - 2) wnioskową w składzie 3 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje oraz określić zakres ich działalności i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Osoby kandydujące do prezydium i komisji Walnego Zgromadzenia zobowiązane są poinformować uczestników Zgromadzenia, czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy oraz czy są wobec Spółdzielni zadłużone. Jeśli nie przedstawią takiej informacji lub nie będzie ona odpowiadać stanowi faktycznemu, Zarząd jest uprawniony do przedstawienia tych informacji.

§ 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 -oraz umocowań przedstawicieli ustawowych,
 - 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.
2. Do zadań komisji wnioskowej należy:
 - 1) przyjmowanie, rejestrowanie i porządkowanie zgłaszanych wniosków,
 - 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
 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.
3. Po zreferowaniu spraw, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, zgodnie z kolejnością zgłoszeń.
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.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała głos dwukrotnie.

§ 41

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę w sprawie zakończenia obrad mimo nie wyczerpania 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 Przewodniczącą 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

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 mająca 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. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. 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.

§ 44

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

2. Rada Nadzorcza

§ 45

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy kolejno otrzymali w wyniku głosowania największą ilość głosów. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać jedynie kandydat, który uzyskał poparcie zwykłą większością głosów (więcej niż połowa oddanych głosów). W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą ilość głosów uprawniających do członkostwa w Radzie, decyduje ponowne głosowanie na tych kandydatów na tym samym Walnym Zgromadzeniu.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji kandydat wybrany przez Walne Zgromadzenie w ostatnich wyborach na członka Rady, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów, przy uwzględnieniu zwykłej większości głosów. W przypadku braku takiej osoby, wybór członka Rady następuje na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Kadencja członka który uzupełnił skład Rady Nadzorczej kończy się wraz z końcem kadencji Rady Nadzorczej.
5. 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.
6. Szczegóły wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni i Regulamin Wyboru Członków Rady Nadzorczej.
7. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od momentu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, które winno się odbyć w ciągu 14 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do momentu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej wybranej na następną kadencję.
8. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą kandydować do nowej Rady Nadzorczej, lecz członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
9. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek pracy przynajmniej w jednej stałej Komisji Rady Nadzorczej; obowiązek ten nie dotyczy Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
10. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 47

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) z chwilą upływu kadencji,
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu,
 - 4) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów,
 - 5) w przypadku trzykrotnej nieusprawiedliwionej w ciągu roku nieobecności na posiedzeniach plenarnych lub komisji Rady Nadzorczej,
2. 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.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni
Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania
stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie

§ 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,
 - 10) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, których działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym 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) opiniowanie zasad postępowania w sprawach zabudowy, nadbudowy lub najmu powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
- 17) uchwalanie regulaminów porządkujących zasady funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności regulaminy:
 - dotyczące struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - wyboru i pracy Zarządu SBM „Zachód”;
 - tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego;
 - dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - w sprawie indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
 - dotyczące rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - dotyczące podziału pożytków pochodzących z nieruchomości wspólnych i dochodów z własnej działalności gospodarczej;
 - w sprawie wyboru wykonawcy robót remontowych, inwestycyjnych, usług konserwacji oraz ich rozliczeń;
 - dotyczące porządku domowego w budynkach Spółdzielni;
 - dotyczące obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w sprawie remontów i napraw;

2. W celu wykonania swoich zadań członkowie Rady Nadzorczej upoważnieni przez Radę Nadzorczą w formie uchwały mogą żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników wszelkich informacji i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz badać stan majątku Spółdzielni.

§ 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 podejmuje uchwałę o skierowaniu wniosku do Walnego Zgromadzenia o odwołanie go z członkostwa w Radzie.
3. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
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 Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Rada Nadzorcza może powołać w miarę potrzeb komisje niestałe.
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 ryczałtu bez względu na ilość 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 847 z późn. zm.).

§ 52

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.

3. Zarząd

§ 53

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 54

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób; Prezesa i 1 lub 2 członków. Decyzję o liczbie członków Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza w formie Uchwały.
 - 1) Zarząd pracuje w składzie 2-osobowym: Prezes i z-ca Prezesa;

- 2) Rada Nadzorcza w wyjątkowych sytuacjach może podjąć uchwałę o zwiększeniu składu Zarządu do 3-ch osób powołując trzeciego członka Zarządu;
- 3) Zarząd w składzie 3-osobowym pracuje przez okres niezbędny do wykonania zadania określonego w §54 ust.1. pkt.2.
2. Prezes Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, zaś pozostali członkowie Zarządu powinni być członkami Spółdzielni S.B.M. Zachód.
3. Wszyscy członkowie Zarządu powinni posiadać wykształcenie wyższe magisterskie: ekonomiczne, prawnicze lub inżynierskie techniczne oraz odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie do pełnionej funkcji.
4. Wszyscy członkowie Zarządu powinni posiadać pełną zdolność do czynności prawnych.
5. Prezes Zarządu Spółdzielni musi posiadać wiedzę z zakresu zarządzania nieruchomościami i co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu zespołami ludzkimi.
6. Żaden z członków Zarządu nie może być karany (zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego).
7. Członków Zarządu, w tym osobno Prezesa wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
8. Zasady wyboru Prezesa i członków Zarządu określa Regulamin Wyboru i Pracy Zarządu Spółdzielni.

§ 55

1. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących przypadkach:
 - 1) w razie ustania członkostwa w S.B.M. „Zachód”- nie dotyczy Prezesa;
 - 2) w razie zrzeczenia się funkcji członka Zarządu;
 - 3) w razie odwołania przez Radę Nadzorczą;
 - 4) w razie nieudzielenia absolutorium przez Walne Zgromadzenie i podjęcie przez to 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 zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

4. Rada Nadzorcza rozwiązuje z odwołanym członkiem Zarządu stosunek pracy zgodnie z Kodeksem 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) założenie i prowadzenie rejestru aktualnych adresów zamieszkania i danych kontaktowych:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - c) właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni.
 - 17) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni,
 - 18) inna działalność zgodna z prawem niezbędna do prawidłowego funkcjonowania 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 przynajmniej 2 razy w miesiącu przez Prezesa, a podczas jego nieobecności – przez Członka Zarządu pełniącego obowiązki Z-cy Prezesa. W okresie między posiedzeniami Zarząd spełnia swoje funkcje na podstawie podziału czynności wykonywanych przez jego poszczególnych członków.
2. Zasady podziału czynności między poszczególnymi członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa Regulamin Wyboru i 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. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.
4. 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.
5. Oddelegowanym członkom, zgodnie z ustępem 5 niniejszego paragrafu przysługuje przez cały czas pełnienia tych obowiązków wynagrodzenie takie samo jak podczas pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej.

§ 61

Spółdzielnia nie może zawierać umów gospodarczych z podmiotami gospodarczymi, których członkami władz, właścicielami lub współwłaścicielami są członkowie Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, ich małżonkowie lub inni członkowie najbliższej rodziny, tj. osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

4. Rada Budynku

§ 62

1. Rada Budynku składa się z członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku.
2. Członków Rady Budynku w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby, wybierają członkowie posiadający prawo do lokalu w danym budynku.
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) z chwilą upływu kadencji,
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu,
 - 4) z chwilą ustania zamieszkania w danym budynku.

§ 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 zamieszkałych w danym budynku.
3. Rada Budynku reprezentuje członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku lub mających lokale użytkowe w tym budynku.

§ 64

Do właściwości Rady Budynku należy:

- 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

Zasady dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Budynku, 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 oraz wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 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 potrzeb na podstawie uchwał Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony 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, z 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 określone 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. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego.
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 statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości i założony plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą odnośnie do 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 podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 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, 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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 69 ust.2 i 3.
3. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 2;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego powinny

uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 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. W przypadku gdy pretendentów do tego spadku jest kilku to do uiszczania opłat zobowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadnie jednemu z nich.
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 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 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 oraz kosztów dostawy ciepła 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 Nadzorczą.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła określa stosowny regulamin.

§ 77

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni odnośnie do napraw wewnątrz lokali określa stosowny Regulamin.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy właściciela bądź Najemcy lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża właściciela bądź najemcę lokalu.

§ 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.

§ 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 Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wymienione w §73 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 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
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

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 szczególności 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.

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. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie z niniejszym Statutem.

3. Walne Zgromadzenie uchwała regulaminy tego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu zwołanym po zarejestrowaniu niniejszego Statutu.

§ 83

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 11 czerwca 2018 r.
2. Statut został zarejestrowany w dniu 20 marca 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie , XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr akt WA.XII NS-REJ.KRS/006142/19/641 , z tym dniem tracą moc postanowienia Statutu w brzmieniu uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 26 listopada 2007 r. i wpisanego do rejestru sądowego w dniu 8 lutego 2008 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie.
3. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania z wyjątkiem § 46 ust.1, który obowiązuje po upływie kadencji Rady Nadzorczej wybranej w dniu 12 lutego 2018 r. Do tego czasu obowiązuje § 66 ust.1 dotychczasowego Statutu .

