

*Statut w brzmieniu uchwalonym
przez Walne Zgromadzenie
w dniu 30 listopada 2007 r.
oraz zarejestrowany przez
Krajowy Rejestr Sądowy
dnia 04.02.2008 r.*

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ŁAZIENKOWSKA"
w Warszawie**

STATUT

WARSZAWA 2007 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŁAZIENKOWSKA”

Siedziba: al. Armii Ludowej 17, 00-632 Warszawa

XX Wydz. Gospodarczy KRS: 0000014693

NIP:525-000-65-55

REGON:006222240

Nr. konta: 41 1440 1101 0000 0000 0440 0666

Kontakt: 022-8256200

Fax. 022-8258632

email: sm.lazienkowska@neostrada.pl

SPIS TREŚCI

Nr. Rozdz.	Treść rozdziału	Strona
I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	3
III	WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY	6
IV	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
V	USTANIE CZŁONKOSTWA	8
VI	ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW	10
VII	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	10
VII – 1	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	11
VII – 2	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU	12
VII – 3	NAJEM LOKALI WOLNYCH W SENSIE PRAWNYM	13
VII – 4	PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU	13
VII – 5	NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU...	14
VIII	ZAMIANA MIESZKAŃ	14
IX	UŻYWANIE LOKALI	15
X	OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I INNE OPŁATY	16
XI	ORGANY SPÓŁDZIELNI	18
XI – 1	WALNE ZGROMADZENIE	19
XI – 2	RADA NADZORCZA	22
XI – 3	ZARZĄD	25
XI – 4	PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	26
XII	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	27
XIII	LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI	27
XIV	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	28

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łazienkowska”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łazienkowska” jest spółdzielnią własnościową.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa, ul. Armii Ludowej 17.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j.Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zmian), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 t.j. z 2003 r. Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmian.), ustawy z dnia 21. 06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, póź. 733 z późn. zmian.), ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (t.j. Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 2000r. z późn. zm.), innych obowiązujących ustaw oraz niniejszego statutu.

§4

Ilekcroć w statucie mowa jest o:

- 1) lokalu, rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, a także lokal o innym przeznaczeniu w tym również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 2) garażu, rozumie się przez to garaż stanowiący samodzielny lokal,
- 3) lokalu użytkowym albo lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się każdy inny samodzielny lokal niebędący lokalem mieszkalnym ani garażem,
- 4) spółdzielczym prawie do lokalu, rozumie się przez to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu,
- 5) wartości rynkowej lokalu, rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 6) osobie małoletniej, rozumie się przez to osobę, która nie ukończyła 18 roku życia.

§5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb wynikających z członkostwa w Spółdzielni, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz obsługa nieruchomości na zlecenie,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
2. Dla zaspokajania potrzeb, o których mowa w punkcie 1, Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami,
 - 2) przeprowadza kapitalne i bieżące remonty w budynkach Spółdzielni i objętych współwłasnością,
 - 3) utrzymuje w stanie sprawności wszystkie instalacje i urządzenia techniczne budynków Spółdzielni oraz objętych współwłasnością,
 - 4) utrzymuje czystość i porządek w budynkach i na terenach należących do Spółdzielni oraz objętych współwłasnością,

- 5) dba o zapewnienie spokoju i bezpieczeństwa w budynkach i na terenach należących do Spółdzielni oraz objętych współwłasnością,
3. Spółdzielnia realizuje swoje cele w szczególności przez:
- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
 - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
4. Potrzeby mieszkaniowe członków są zaspokajane w sposób i na zasadach określonych ustawami i postanowieniami niniejszego statutu.
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą zgodną z prawem i związaną z celem działalności Spółdzielni, w tym działalność objętą odrębnymi zezwoleniami i koncesjami na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w ust. 2, a także współdziałać, współtworzyć oraz przystępować do wszelkiego rodzaju organizacji gospodarczych oraz innych, a także zbywać własnościowe prawo do lokali wolnych w sensie prawnym na rzecz osób trzecich, jak również wynajmować lokale oraz prowadzić na podstawie odrębnych umów zarząd i administrację nieruchomości należących do osób trzecich, przeznaczając uzyskane przychody na cele statutowe.
6. Zgoda na prowadzenie działalności określonego rodzaju wymienionej w ust. 1 wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej i powinna być poprzedzona analizą zasadności podjęcia tego przedsięwzięcia oraz jego skutków ekonomicznych dla Spółdzielni.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§6

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne chociażby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoby prawne.
Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile złożyła deklarację członkowską i spełnia jeden z następujących warunków:
- 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu mieszkalnego w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 3) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, unieważnienia lub separacji,
 - 5) zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości i ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia, o ile:
- 1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami albo prawo odrębnej własności lokalu w drodze umowy cywilno-prawnej, względnie poprzez dziedziczenie lub na podstawie zapisu,
 - 2) rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię.

§7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów oraz stwierdzenie o jaki lokal się ubiega (mieszkalny, użytkowy czy garaż). Jeżeli przystępującym jest osoba prawna winna podać jej nazwę i siedzibę, oznaczenie rejestru, w którym jest zarejestrowana oraz numer w rejestrze a ponadto ilość zadeklarowanych udziałów. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji członkowskiej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Przyjęcie następuje w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu oraz zamiany mieszkań, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, spełniającej warunki określone w § 5 Statutu, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą i tej osoby.
5. Uchwała Zarządu o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 14 dni od daty złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie za potwierdzeniem odbioru, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. W przypadku odmowy, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia.

§8

Doboru najemców lokali lub garaży dokonuje Zarząd Spółdzielni spośród osób oferujących najkorzystniejsze warunki ustalane w drodze wyboru ofert lub innych, ustalonych przez Zarząd zasad w zależności od możliwości i potrzeb Spółdzielni. Najemcy lokali lub garaży nie nabywają roszczenia o przyjęcie ich w poczet członków Spółdzielni.

§9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze,
 - 2) prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 3) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz świadczeń Spółdzielni,
 - 4) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach samorządu, m.in. poprzez: zgłaszanie wszelkich wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz rejestrów: umów i przydziałów,
 - 6) prawo do przeglądania rocznych sprawozdań i bilansów oraz protokołów lustracji,
 - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach

- wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i w terminach określonych w statucie.
- 8) prawo do tworzenia komitetu domowego w obrębie budynku, którego strukturę i zakres działania określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
 - 9) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 10) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
 - 12) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,
 - 13) prawo do składania wniosków o odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
 - 14) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
 - 15) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w terminie ustawowym,
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 18) prawo żądania, w trybie określonym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 19) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia.
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

§10

Członek spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka Spółdzielni,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz inne opłaty przewidziane w statucie,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego, a w szczególności utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 5) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 6) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia

- do Spółdzielni, w szczególności o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu spółdzielczym, a w przypadku jego wynajęcia o adresie do korespondencji,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale).
 - 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 13) korzystać z lokalu i z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
 - 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie.

III. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§11

1. Wpisowe jest równe $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200 z 2002r. poz. 1679 z późn. zmian), określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.
2. Wysokość udziału wynosi 30% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw – wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim (wskaźnik dla IV kwartału roku poprzedzającego decyzję o przyjęciu na członka). Członek jest zobowiązany wpłacić udział obliczony na dzień złożenia wniosku o przyjęcie w poczet członków.
3. Osoba fizyczna ubiegająca się o lokal mieszkalny obowiązana jest zadeklarować co najmniej jeden udział.
4. Osoba fizyczna lub prawna ubiegająca się o uzyskanie prawa odrębnej własności garażu – jest obowiązana wpłacić co najmniej 10 udziałów.
5. Osoba fizyczna lub prawna ubiegająca się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego jest zobowiązana zadeklarować co najmniej 30 udziałów.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
7. Zstępni i wstępni zmarłego członka, którzy nabyli prawo do lokalu w drodze dziedziczenia oraz współmałżonek żyjącego członka – zobowiązani są wpłacić udział w wysokości 10% wartości obliczonej jak w § 11 ust. 2 statutu.
8. Wpisowe i zadeklarowane udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

§12

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Wysokość wkładu budowlanego lub zaliczek na ten wkład oraz terminy ich wnoszenia określa Zarząd Spółdzielni kierując się aktualnymi cenami rynkowymi.
3. Decyzje Zarządu w sprawie określenia wysokości: wkładu budowlanego, zaliczek na ten wkład oraz warunków spłaty pozostałej części tego wkładu, kosztów przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, a także rozliczeń z członkami zwalnijącymi mieszkanie, powinny być doręczane pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz za potwierdzeniem odbioru (list polecony, za zwrotnym poświadczeniem odbioru, pokwitowanie własnoręczne).

4. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu z tym, że członek obowiązany jest przed ustanowieniem prawa do takiego lokalu wnieść pełny wkład budowlany przypadający na przyznany mu lokal.

§13

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami, opłaty należne Spółdzielni oraz koszt określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§14

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§15

1. Wnioski i skargi kierowane do Zarządu przez członków, powinny być rozstrzygane przez Zarząd bez zbędnej zwłoki, najdalej w ciągu 14 dni od ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W przypadku złożoności sprawy lub konieczności uzyskania dodatkowych wyjaśnień lub opinii termin ten może być przedłużony do jednego miesiąca. O przedłużeniu terminu i przyczynach tego przedłużenia, członek powinien zostać powiadomiony pisemnie.
2. Od uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od daty wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Jeżeli uchwała Rady Nadzorczej została podjęta w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§16

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§17

W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§18

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§19

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi I miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu

§20

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady dobrych obyczajów,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania określonych uprawnień,
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§21

1. Członek może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni w

- sytuacji, gdy nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych.
2. Wykreślenie może wystąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w statucie,
 - 2) nie złożył rezygnacji z członkostwa w terminie 30 dni od dnia zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.
 - 3) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 4) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 5) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.

§22

1. Decyzję o wykluczeniu członka lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, Rada Nadzorcza zaprasza zainteresowanego w formie pisemnej oraz za potwierdzeniem odbioru (list polecony, za zwrotnym poświadczeniem odbioru, pokwitowanie własnoręczne). Jeżeli członek nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie uchwały i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§23

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni, względnie wykreślonej z rejestru członków przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie zebrania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia o wykluczeniu lub wykreśleniu członka przesyłana jest przez Zarząd zainteresowanemu wraz z uzasadnieniem oraz z pouczeniem co do trybu i terminu odwołania się od w/w uchwały.

§24

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania stwierdzonej prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu.

VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

§25

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, opłaty należne Spółdzielni oraz koszt określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przez zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

§26

Postanowienia §25 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych i garaży, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§27

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
- 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego - na dzień ustania członkostwa,
- 3) z tytułu wartości rynkowej prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§28

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów - w terminie 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni;
 - 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu - z dniem opróżnienia lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem I miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§29

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym

przeznaczeniu i garażu,

2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni i wolnostojące garaże.

§30

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania posiadanego lokalu przez członka i osoby objęte aktem o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu oraz oddania go w całości lub części w najem lub bezpłatne używanie 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. W Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, mogą występować następujące tytuły prawne do lokali:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,
 - 4) odrębna własność lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

VII - 1. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§31

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§32

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. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§33

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§34

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

2. 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§35

1. W przypadku, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób opisany w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

VII - 2. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU.

§36

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 3 miesięcy od daty złożenia wniosku, po dokonaniu przez nich:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §54 statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębni się własność lokali, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§37

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, zapisobiercy i licytanta.

§38

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności

lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§39

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 prawa odrębnej własności lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§40

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

VII – 3. NAJEM LOKALI WOLNYCH W SENSIE PRAWNYM

§41

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII – 4 PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU

§42

1. Lokale użytkowe i garaże mogą być udostępniane przez Spółdzielnie do używania na podstawie najmu lub prawa odrębnej własności.
2. Lokale wymienione w ust. 1 mogą być wynajmowane członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów cywilno- prawnych. Warunki najmu tych lokali są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
3. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego lub garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§43

1. Do spółdzielczego prawa i prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności takiego lokalu.
2. Nabywcą spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu użytkowego może być wyłącznie osoba gwarantująca prowadzenie działalności zgodnej z przeznaczeniem tego lokalu, a

ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego wymaga uprzedniej uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego w całości lub w części wymaga zgody Zarządu.
4. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.
5. Spółdzielcze prawo do garażu może być przyznane członkom posiadającym spółdzielcze prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na przyznanie spółdzielczego prawa do garażu osobom nie posiadającym w zasobach Spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielcze prawo do garażu jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji.

§44

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§45

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 użytkowego lub garażu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

VII – 5 NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH, O INNYM PRZEZNACZENIU I GARAŻY

§46

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym.
2. Przy wyborze najemców pierwszeństwo zawarcia umów najmu przysługuje członkom Spółdzielni i członkom ich rodzin.
3. Umowny czynsz najmu lokali i garaży określa Zarząd, w wyniku negocjacji przy zastosowaniu stawek rynkowych lub na podstawie przetargu.
4. Umowa najmu nakłada na najemcę obowiązek wniesienia kaucji zabezpieczającej.
5. Szczegółowe zasady wyboru najemców oraz zasady najmu określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§47

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W przypadku, gdy członkowie tej samej Spółdzielni lub różnych spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności wyrażą chęć dokonania wzajemnej zamiany lokali, to zamiana taka może być dokonana tylko w drodze cywilno-prawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Zamiana mieszkania między osobą, której przysługuje prawo do lokalu w Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd Spółdzielni jak również przez inny podmiot i zawarcia umowy najmu lokalu na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni.

§48

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§49

1. Przysługujący członkowi lokal lub garaż może być używany wyłącznie na cele określone w umowie lub przydziale.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§50

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, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jej przybycia; z czynności tych przedstawiciel Spółdzielni sporządza protokół podpisany przez uczestniczących w czynności. Protokół powinien zawierać okoliczności uzasadniające wejście do lokalu. W przypadku spowodowania szkody w mieniu członka Spółdzielni, członkowi przysługuje odszkodowanie ustalone w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, członek Spółdzielni jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest obowiązana udostępnić członkowi Spółdzielni w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Opłaty za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż za lokal dotychczasowy.

§51

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§52

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku,

- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika lokalu lub garażu obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - 3) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego będącego wyposażeniem standardowym w zakresie nie obciążającym użytkownika lokalu lub garażu, szczegółowo określonym w regulaminie użytkownika lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku zabudowy dostępu do instalacji i elementów wyposażenia technicznego wszelkie związane z tym przeróbki obciążają użytkownika lokalu lub garażu. Użytkownik jest obowiązany również do pokrycia szkód wynikłych na skutek dokonania przeróbek niezgodnie z przepisami i normami budowlanymi.

§53

1. W przypadku oddania w najem lokalu lub garażu opróżnionego przez dotychczasowego użytkownika Spółdzielnia jest zobowiązana wymienić zużyte wyposażenie, z tym, że koszty tej wymiany obciążają użytkownika zwalnającego lokal.
2. Za urządzenia i wyposażenie ponadstandardowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek lub najemca zwalnający lokal użytkowy lub garaż otrzyma zwrot kwoty odpowiadającej ich aktualnej wartości po uwzględnieniu zużycia. Na wniosek zainteresowanych możliwe jest dokonanie rozliczeń z tytułu urządzeń i wyposażenia ponadstandardowego bezpośrednio między zwalnającym a obejmującym lokal lub garaż, bez udziału Spółdzielni.
3. Wyposażenie ponadstandardowe nie uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek lub najemca obowiązany jest zdemontować i zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
4. Dokonywana przez Spółdzielnię ocena przydatności wyposażenia ponadstandardowego jest uzależniona od możliwości znalezienia członka lub najemcy chcącego objąć lokal z tym wyposażeniem.
5. Wszelkie rozliczenia z tytułu ponadstandardowego wyposażenia lokali użytkowych i garaży do których prawa są przenoszone w drodze czynności cywilno-prawnych, dokonywane są bezpośrednio pomiędzy stronami tych czynności.
6. Zasady dotyczące zwalniania lokali i ich odnawiania przez osoby zwalnające precyzuje regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I INNE OPŁATY

§54

1. Członkowie Spółdzielni i inne osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu z tym, że osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni wykonują obowiązki opisane w ust. 1 i 2 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Opłata ta może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości

wspólnej.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§55

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie kalkulacji (planów) kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na dany rok. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Za używanie lokali i garaży na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią najemcy płacą Spółdzielni umówiony czynsz.
3. Zasady zawierania umów najmu i ustalania wysokości czynszu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie §5 ust. 3 pkt 3) statutu, a przychodami z opłat o których mowa w §54 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Rozliczenia dokonywane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni należy się od osoby zajmującej lokal odszkodowanie z tego tytułu w wysokości 200 % opłat za używanie lokali, jakie osoba ta byłaby obowiązana opłacać gdyby tytuł prawny do tego lokalu miała ustalony.
6. Rada Nadzorcza uchwałą może ustalić wysokość opłat za 1 m² używanych lokali w zależności od ich charakteru.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§56

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie okresowych remontów i konserwacji zajmowanego przez siebie lokalu lub garażu.
2. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowania drzwi wejściowych do lokalu i balkonowych oraz okien od strony wewnętrznej,
 - 7) malowania wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Naprawy i wymiany określone w ust. 2 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za używanie lokalu.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

5. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§57

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, nie wymienione w §56, są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie remontów określonych w ust.1 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§58

1. Opłaty, o których mowa w §54 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.
5. Za opłaty, o których mowa w §54, solidarnie z członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami, a posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w §58 ust.5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§59

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) **Walne Zgromadzenie,**
 - b) **Rada Nadzorczą,**
 - c) **Zarząd,**
2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt b) i c) odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów, przeprowadza się ponowne głosowanie.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

XI –1 WALNE ZGROMADZENIE

§ 60

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciele ci nie mogą być wybierani jako członkowie Rady i Zarządu. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym również przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się do Walnego Zgromadzenia odpowiednie przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze, dotyczące Walnego Zgromadzenia.

§61

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu przez Zarząd Spółdzielni,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie sprawozdań organów Spółdzielni z realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie zasad ustalania wysokości wkładów budowlanych,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego

własności Spółdzielni,

20) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia innej działalności gospodarczej, poza działalnością będącą przedmiotem działalności Spółdzielni.

§62

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w miarę potrzeby, jednak przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca (doroczne Walne Zgromadzenie). Ponadto Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 liczby członków. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Zgromadzenie to powinno zostać zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1. Zwołuje je Rada Nadzorcza.
3. 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.

§63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, związek rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.

§64

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§65

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w §63. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów. W sprawach dotyczących: zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz połączenia Spółdzielni uchwały są podejmowane większością 2/3 głosów, zaś w sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji - większością 3/4 głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady oraz odwołania członków Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium członkowi Zarządu.
5. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
6. Otwierający obrady zarządza wybór przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

§66

1. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu posiedzenia mimo niewyczerpania porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu posiedzenia bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w §63 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§67

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§68

Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują: przewodniczący i sekretarz. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni i otrzymać odpłatnie ich odpis. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

§69

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia; jeżeli zaś powództwo wnosi członek nie obecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

XI – 2 RADA NADZORCZA

§70

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 10 członków.
2. Rada Nadzorcza nadzoruje i kontroluje działalność Zarządu Spółdzielni oraz czuwa nad właściwym wykonywaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych.

§71

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą 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 Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
5. W składzie Rady Nadzorczej powinni znaleźć się kandydaci zgłoszeni przez członków mieszkających w danym budynku. Reprezentację zapewnia:
 - od 1 do 2 członków Rady Nadzorczej z budynku Armii Ludowej 7
 - od 1 do 2 członków Rady Nadzorczej z budynku Armii Ludowej 13
 - od 1 do 2 członków Rady Nadzorczej z budynku Armii Ludowej 15
 - od 1 do 2 członków Rady Nadzorczej z budynku Armii Ludowej 17
 - od 1 do 2 członków Rady Nadzorczej z budynku Wspólna 41.
6. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który zostanie wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, z zachowaniem zasady reprezentacji członków z poszczególnych budynków.
7. Kandydatów na nowego członka Rady Nadzorczej zgłaszają imiennie członkowie zamieszkali w danym budynku.
8. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Odwołanie może nastąpić w szczególności, gdy członek Rady Nadzorczej w sposób uporczywy uchyla się od uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przez co należy rozumieć nieusprawiedliwioną nieobecność na 3 kolejnych posiedzeniach Rady lub ponad 50% nieobecności w ciągu roku. W razie odwołania członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na tym samym Walnym Zgromadzeniu.
 - 2) Zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni.
9. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru kolejnego członka na następną kadencję.
10. W razie odwołania Rady Nadzorczej, nowy skład Rady Nadzorczej jest wybierany na tym samym Walnym Zgromadzeniu.

§72

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
3. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 2.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
5. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje również w głosowaniu tajnym.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach i przy podejmowaniu innych uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.

§73

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) podejmowanie uchwał w przedmiocie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, liczby etatów pracowników Spółdzielni oraz rocznego funduszu wynagrodzeń,
 - 4) rozpatrywanie odwołań od uchwał i postanowień Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w §62 statutu,
 - 8) uchwalanie regulaminów: przyjmowania członków i zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zamiany mieszkań, używania lokali oraz zasad porządku domowego, a także innych nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za używanie lokali i garaży,
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa, jego zastępcy i 1 członka Zarządu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 12) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek lub w kontroli przeprowadzanej przez inne uprawnione do tego jednostki oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych lub pokontrolnych,
 - 13) podejmowanie uchwał w zakresie tworzenia funduszy celowych,

- 14) ogłaszanie oraz rozstrzyganie we współdziałaniu z Zarządem przetargów na sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać w siedzibie Spółdzielni księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§74

1. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz ocena pracy Zarządu za okres sprawozdawczy.
2. Rada Nadzorcza zobowiązana jest powołać Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje stałe oraz komisje czasowe do opracowania okresowych zagadnień.

§75

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej nie mogą podejmować decyzji ani formułować wiążących zaleceń w stosunku do członków, organów Spółdzielni czy pracowników Spółdzielni.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§76

1. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, zwołuje nie rzadziej niż raz na kwartał oraz prowadzi przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności - jego zastępca. W razie nieobecności przewodniczącego i jego zastępcy, posiedzenie plenarne prowadzi członek Rady Nadzorczej wybrany przez obecnych.
2. Pierwsze posiedzenie po wyborach całego składu Rady Nadzorczej zwołuje w terminie 7 dni i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności inny członek prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności sekretarz, jest obowiązany do zwołania posiedzenia Rady na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady oraz na wniosek Zarządu. W takim wypadku posiedzenie plenarne powinno się odbyć w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
4. Termin i porządek obrad ustala przewodniczący Rady Nadzorczej w porozumieniu z Prezydium Rady. Na wniosek uprawnionych do żądania zwołania posiedzenia Rady, zgodnie z przepisem ust. 3, w porządku obrad posiedzenia powinny być zamieszczone oznaczone przez nich sprawy.
5. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej członków. W sprawach wymienionych w §74 ust.1 pkt 1 i 13 podejmowane są większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 2/3 liczby członków Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, tryb jej obradowania oraz wewnętrzną strukturę określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§77

Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub

zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

XI –3 ZARZĄD

§78

1. Zarząd składa się z 2 - 3 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą. W przypadku Zarządu dwuosobowego w jego skład wchodzi Prezes i członek Zarządu. Rada Nadzorcza wybierając Zarząd w składzie trzyosobowym winna wskazać kto będzie pełnił funkcję Prezesa, Zastępcy Prezesa i członka Zarządu. Przynajmniej jeden członek Zarządu musi być członkiem Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności zarządzania jednostkami gospodarczymi oraz znajomość zasad funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub powołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§79

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Prezes Zarządu dokonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w tych przypadkach, gdy Spółdzielnia jest pracodawcą.
3. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich oraz zawieranie umów o użytkowanie lokalu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) coroczne przedstawianie członkom salda ich kont rozliczeniowych przez doręczenie w terminie do 31 marca następnego roku,
 - 8) przyjmowanie uwag, skarg i wniosków na działalność Spółdzielni, załatwianie ich we własnym zakresie oraz przedstawianie ich Radzie,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw, w tym pełnomocnictw procesowych,
 - 10) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej, samorządu terytorialnego oraz jednostkami gospodarczymi, instytucjami, organizacjami •' spółdzielczymi i społecznymi.
4. Do zakresu działania Zarządu należy ponadto podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.
5. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§80

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej

wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§81

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Oświadczenie woli złożone przez jednego członka Zarządu bez podpisu drugiego członka Zarządu lub pełnomocnika jest nieważne z mocy prawa.

§82

Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu w miarę potrzeb wynikających z prawidłowego wykonywania obowiązków określonych w przepisach powyższych, jednak co najmniej dwa razy w miesiącu. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§83

1. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Członek Zarządu, który wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.
3. Członek Zarządu, który wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w §9 statutu – podlega karze grzywny.
4. W sprawach o czyny, o których mowa w ust. 2 i 3 orzekanie następuje w trybie przepisów kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

XI –4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§84

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą kandydować członkowie Zarządu, którzy nie otrzymali absolutorium i z tego powodu zostali odwołani z pełnionych funkcji i członkowie Rady Nadzorczej, którzy zostali odwołani przed upływem kadencji.
4. Członkowie Rady oraz Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
5. W skład Rady nie mogą wchodzić członkowie Zarządu i osoby pozostające z członkami Zarządu lub Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu 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.
7. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

8. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust. 6, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady rozstrzygnie Walne Zgromadzenie, zwołane nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia przez Radę uchwały, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.

§85

Członek Rady Nadzorczej i członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

XII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§86

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o zasady gospodarki rynkowej w interesie i w celu uzyskania maksymalnych korzyści dla wszystkich swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, środków uzyskanych z prowadzonej działalności gospodarczej, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie opracowanych samodzielnie planów.
4. 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.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.

§87

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych wartości majątkowych określonych w ustawie,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§88

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Bilans roczny Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów. Bilans Spółdzielni zamyka się bezwynikowo (straty i zyski).
3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 2 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.

XIII LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§89

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu

- legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności lub określonych zagadnień. Wniosek taki może zgłosić 1/5 liczby członków Spółdzielni.
 3. Wnioski z lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

XIV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§90

1. Do czasu zarejestrowania zmiany statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi, a przepisami obowiązującej od dnia 31.07.2007r. nowelizacji z dnia 14.06.2007r. (Dz. U. Nr 125, poz. 873) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.
2. 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 niniejszego statutu.
3. Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.

- Statut przyjęto na Walnym Zgromadzeniu SM ŁAZIENKOWSKA w dniu 30.11.2007r. nr. uchwały 6/2007

- Statut został zarejestrowany przez Sąd Gospodarczy w dniu 04.02.2008r. sygn. sprawy nr. 1385/08/971

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
*p. **Tomasz Modzelewski***

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
*p. **Kazimierz Morski***