

Statut

**Tekst jednolity zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni
Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”
Uchwała nr 8/2019 z dnia 31.05.2019 r.**

Warszawa, dnia 31.05.2019 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Stryjeńskich”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, ul. Stryjeńskich 8/290a.
3. Spółdzielnia działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W jej ramach może:

- 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste lub dzierżawić na czas określony.
- 2) prowadzić działalność gospodarczą celem uzyskania dodatkowych środków na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie jej potrzeb inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych. Dla realizacji potrzeb inwestycyjnych Spółdzielnia nabywa potrzebne jej grunty na własność lub użytkowanie wieczyste.
2. Spółdzielnia może wynajmować członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym wolne lokale użytkowe w budynkach stanowiących jej własność. Wynajmując powyższe lokale Spółdzielnia kieruje się zasadami rachunku ekonomicznego.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości, związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 2 pkt 1).
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań statutowych.
6. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
7. Użyte w dalszej części Statutu określenie „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” oznacza spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
8. Użyte w dalszej części Statutu określenie „prawo odrębnej własności lokalu” oznacza prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
9. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu Statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Członkostwo w Spółdzielni

§ 4

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne oraz prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą własności,

- 3) odrębna własność lokalu.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
4. Osoby fizyczne niemające pełnej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 3) odrębna własność.
6. Przepisy ust. 2 i 5 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17¹⁹ lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.).

§ 5

1. 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.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 powyżej jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, winna nastąpić w formie pisemnej i zostać opatrzona podpisem.
3. Deklaracja, o której mowa w ust. 2 winna zawierać:
 - 1) w przypadku osób fizycznych:
 - a) Imię (imiona) i nazwisko,
 - b) miejsca zamieszkania,
 - c) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych niezbędnych w celu realizacji celów i zadań Spółdzielni,
 - 2) w przypadku osób prawnych:
 - a) nazwę,
 - b) nr KRS lub nr NIP,
 - c) siedzibę.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, będąc uprzednio członkiem, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) nabycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 3) nabycia odrębnej własności lokalu z zachowaniem postanowień § 5 ust.1 i 2.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. 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.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 3 osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 7

1. Osoby, o których mowa w § 4 stają się członkami Spółdzielni z mocy prawa. Fakt ten Spółdzielnia odnotowuje w formie prowadzonej przez siebie ewidencji.
2. Osoby, o których mowa w § 5 stają się Członkami w dniu złożenia Spółdzielni deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Członków Spółdzielni według ustalonego wzoru i z uwzględnieniem wymogów i standardów w zakresie ochronie danych osobowych.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 8

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni określają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, Regulaminów wydanych na podstawie Statutu oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z jej członkami.
2. W zakresie ustalonym niniejszym Statutem członkowi przysługuje:
 - 1) prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkającymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 2) prawo do brania udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków i skarg dotyczących jej działalności,
 - 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 4) prawo otrzymania na zgłoszone żądanie odpisu obowiązującego Statutu i uchwalonych na jego podstawie Regulaminów,
 - 5) prawo otrzymania odpłatnie:
 - a) rocznych sprawozdań finansowych,
 - b) własnych akt członkowskich,
 - c) uchwał organów Spółdzielni z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych członków,
 - d) protokołów obrad organów Spółdzielni, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - e) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni 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. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 - 6) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
 - 8) prawo do korzystania podczas obrad Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 9) prawo odwoływania się od uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym między członkiem a Spółdzielnią, w trybie określonym w Statucie,
 - 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- b) o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w tym garażu.
 - 12) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, przy czym wystąpienie z roszczeniem nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego, przy czym ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
 - 13) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
- 1) stosować się do postanowień Statutu Spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i ochronę jej mienia,
 - 3) dbać o czystość i porządek na terenie wspólnych pomieszczeń i terenie nieruchomości gruntowych. Powyższy obowiązek dotyczy w szczególności sprzątania po własnych zwierzętach domowych,
 - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych dotyczących członka, w szczególności dotyczących zmian przeznaczenia lokalu lub zasad jego używania (m.in. zmiana liczby osób zamieszkujących w lokalu),
 - 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu oraz części wspólnych nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, w części przypadającej na jego lokal,
 - 6) wnieść w całości wymagany przez Spółdzielnię wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 7) uzupełniać wkład budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu własnościowego,
 - 8) uczestniczyć w kosztach modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
 - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) udostępnić lokal w uzgodnionych terminach w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 11) udostępnić lokal w uzgodnionych terminach w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 12) powiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu, do którego przysługuje mu prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

- 1. Od uchwał dotyczących spraw będących w wyłącznej kompetencji Zarządu, a w szczególności dotyczących indywidualnych praw majątkowych członka, przysługuje mu prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie jednomiesięcznym od dnia zawiadomienia członka na piśmie o uchwale Zarządu zawierającej uzasadnienie i pouczenie o prawie odwołania się w tym terminie i o skutkach niedotrzymania terminu.
- 2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie jest usprawiedliwione lub wymaga tego interes Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- 3. Od uchwał dotyczących spraw będących w wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie odwołania się do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być

rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego terminem.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia w przedmiocie, o którym mowa w ust. 3 jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
5. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają praw członków do dochodzenia ich praw na drodze sądowej.
6. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

D. Ustanie członkostwa

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu lub inny tytuł prawny będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

§ 11

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Członkowie, o których mowa w § 5 ust. 1 powyżej, którzy uzyskali członkostwo na podstawie złożonej deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni, mogą wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2 wynosi 30 dni i jest liczony od dnia następującego po dniu otrzymania przez Spółdzielnię wypowiedzenia. Na wniosek członka, złożony w formie pisemnej, okres wypowiedzenia może być przez Zarząd skrócony.
4. Za datę wystąpienia uważa się dzień następujący po dniu, w którym upłynął okres wypowiedzenia.

§ 12

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres korespondencyjny ostatnio przez nich podany, przy czym może to być również poczty mailowej. Członek Spółdzielni jest obowiązany zawiadamiać ją o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

E. Wkład mieszkaniowy i budowlany

§ 13

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład budowlany powinien być wniesiony przed ustanowieniem prawa odrębnej własności.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 14

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia – z uwzględnieniem § 6 powyżej.
5. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
7. 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.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 15

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 23 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 16

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 23.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 15 ust. 3 powyżej.

§ 17

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą określonych w statucie opłat za używanie lokalu, 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, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić do sądu w trybie procesu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobom, których lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 18

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, lub w wyniku czynności cywilnoprawnej na kilku współuprawnionych do tego prawa powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku lub czynności cywilnoprawnej, 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, współuprawnionych 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.

B. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 19

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 20

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 21

Jeżeli właściciel lokalu długotrwale zalega z zapłatą określonych w statucie opłat za używanie lokalu, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym – Zarząd Spółdzielni na

wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może wystąpić do sądu w trybie procesu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

IV. UŻYWANIE LOKALI

§ 22

Zajmowany przez właściciela lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynku i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców. Lokal użytkowy zajmowany przez członka powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem i w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.

§ 23

1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 47 ust.5.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz wnosić opłaty z tytułu funduszu remontowego. 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 i osiedlu.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 2 i 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4, obejmują zwłaszcza koszty administrowania i utrzymania nieruchomości, urządzenie otoczenia, konserwacji, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody, w tym wody technologicznej, dostawy energii elektrycznej i gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, koszty ochrony i monitoringu na terenie Spółdzielni oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 – 5 ustala Zarząd na podstawie:
 - 1) rocznych planów gospodarczych Spółdzielni w ramach rozliczenia tych kosztów,
 - 2) regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów dostaw ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

11. Opłaty, o których mowa wyżej powinny być wnoszone na bieżąco do dnia 10 każdego miesiąca.
12. Od niewniesionych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
13. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
14. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, chyba że Zarząd postanowi inaczej.
15. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 24

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,

A. Walne Zgromadzenie

§ 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika i posiada tylko jeden głos. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione są zastępowane przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
4. Walne zgromadzenie Spółdzielni nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

§ 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, utworzenia lub przystąpienia do organizacji gospodarczych, zbycia udziałów (akcji) organizacji gospodarczych, której Spółdzielnia jest członkiem,
- 6) oznaczenie 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) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie wydzielenia jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarki finansowej tych jednostek oraz uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni,
- 13) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości.

§ 27

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków Spółdzielni, udokumentowane zebranymi podpisami.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć z zachowaniem terminów wskazanych w § 28. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się członków spółdzielni poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń we wszystkich budynkach oraz na każdej klatce a także w biurze administracji co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 15 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Obecność co najmniej połowy członków wymagana jest dla ważności uchwał w sprawach, dla których ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wprowadzają wymóg kwalifikowanej większości głosów.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 28 Statutu. Wyjątek od tej zasady ustala się w § 40 ust. 3.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów oddanych. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wszystkich osób uprawnionych do głosowania wymagana jest dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, odwołania członka Rady Nadzorczej, zbycia nieruchomości, a większość 3/4 głosów dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium. Na żądanie co najmniej 15 członków przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, chyba, że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej – nie dotyczy to wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w tej sprawie.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w sprawach należących do jego wyłącznej kompetencji obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Uchwały, o których mowa w ust. 5, obowiązują właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, niebędących członkami Spółdzielni, w takim zakresie, w jakim uchwały dotyczą ich praw odrębnej własności lokali oraz spółdzielczych praw do lokali.
7. Członek może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie Członka. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek na nim nieobecny na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
9. Walne Zgromadzenie może wyrazić swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej Spółdzielni, jeżeli zostanie ona wprowadzona do porządku obrad w trybie określonym w ust. 2.
10. W sprawach należących do kompetencji innych organów Spółdzielni Walne Zgromadzenie może podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatów, czy też zaleceń, pozostawiając podjęcie decyzji ostatecznej organowi właściwemu.
11. Postanowienia ust. 10 stosuje się do przyjętych przez Walne Zgromadzenie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
12. Walne Zgromadzenie rozpatruje wnioski zgłoszone przez członków. Wnioski zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie są przekazywane właściwym organom Spółdzielni do realizacji.

§ 30

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz. Z protokołem mogą się zapoznać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania uchwał określa jego regulamin.

B. Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 osób wybranych na okres trzech lat przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji z zachowaniem postanowień § 29 ust.3.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji Rady Nadzorczej wchodzi członek Spółdzielni wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani nie więcej niż na dwie następujące po sobie kadencje.
5. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza wyznaczy jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, ustaje członkostwo tych osób w Radzie Nadzorczej.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie sprawozdań, w tym finansowych,
 - 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 organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) opiniowanie koncepcji i podstawowych założeń działalności inwestycyjnej Spółdzielni i uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych nowych inwestycji,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych, oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzs spółdzielczego,
 - 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 11) uchwalanie regulaminów:
 - a) Zarządu,
 - b) używania lokali i zasad porządku domowego,
 - c) zawierania umów o tytuły prawne do lokali,
 - d) przetargów na pierwszeństwo uzyskania tytułu prawnego do lokalu,
 - e) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - f) rozliczania kosztów dostaw ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,
 - g) zabudowy powierzchni ogólnego użytku,

- h) tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.
 - 12) uchwalanie innych regulaminów niż zastrzeżone do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 - 13) wybór podmiotów do przeprowadzenia badania bilansu Spółdzielni oraz lustracji Spółdzielni.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 8 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.

§ 34

1. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków do Rady Nadzorczej, a o sposobie ich realizacji zawiadamia wnioskodawców.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.

§ 35

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisję, ustalając zakres ich działania.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rady stanowią jej prezydium.
3. Zadaniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 36

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej połowy jej składu osobowego. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie każdego członka Rady Nadzorczej obecnego na jej posiedzeniu uchwały również w innych sprawach są podejmowane w głosowaniu tajnym.

§ 37

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

C. Zarząd

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 39

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni, a o sposobie ich realizacji zawiadamia wnioskodawców.

§ 40

1. Zarząd składa się z co najmniej dwóch osób.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium – w takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 29 ust. 2.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Rada Nadzorcza może również zawrzeć z członkami Zarządu umowę o zarządzanie Spółdzielnią.

§ 41

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 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.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 42

O treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą w sprawach dotyczących ogółu członków Spółdzielni, Zarząd powiadamia ich przez wywieszenie stosownych ogłoszeń w lokalu biura Zarządu Spółdzielni lub na tablicach ogłoszeń wszystkich klatek.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 43

1. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być:
 - 1) członek Zarządu,
 - 2) pełnomocnik Zarządu,
 - 3) kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) osoba pełniąca funkcję głównego księgowego, radcy prawnego,
 - 5) osoba pełniąca kierownicze funkcje w Spółdzielni,
 - 6) pracownik Spółdzielni podlegający bezpośrednio osobom, o których mowa w pkt 1-5,
 - 7) osoba pozostająca z osobami, o których mowa w pkt. 1-5, w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej,
 - 8) likwidator.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu i 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.
4. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu oraz do zawieszenia członka Rady Nadzorczej w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Rady Nadzorczej rozpatrywane jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które powinno być zwołane nie później niż 2 miesiące od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu.
5. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada osobiście wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
6. Do odpowiedzialności karnej członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają zastosowanie przepisy kodeksu karnego, przepisy art. 267a, art. 267b, art. 267c i art. 267d ustawy Prawo spółdzielcze oraz przepisy Rozdziału 3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 44

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 45

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia określających kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej, i uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych planów gospodarczych.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest jej środkami własnymi. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych za zgodą Walnego Zgromadzenia w wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, które Spółdzielnia może zaciągnąć w myśl uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 46

Plan gospodarczy Spółdzielni, o którym mowa w §45 ust. 2, powinien wykazywać środki finansowe przeznaczone na inwestycje, konserwacje i remonty, na bieżącą eksploatację zasobów oraz środki przeznaczone na dodatkowe przedsięwzięcia gospodarcze mające na celu zasilenie funduszy Spółdzielni.

§ 47

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawdziwości. Uchwały w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
3. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi danego budynku Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki tych budynków w roku następnym.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali w terminach i na zasadach określonych w Regulaminie rozliczenia kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
7. Po zakończeniu roku obrachunkowego Spółdzielnia uzgadnia z członkami salda rozrachunkowe.
8. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 48

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) zasobowy,
 - 2) wkładów mieszkaniowych,
 - 3) remontowy,
 - 4) zapasowy.
2. W miarę potrzeby Spółdzielnia tworzy inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 49

Ilekcć w Statucie jest mowa o śmierci członka lub o spadkobiercy członka Spółdzielni, należy przez to rozumieć odpowiednio ustanie lub następcę prawnego osoby prawnej.

§ 50

Jednolity tekst niniejszego Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwałą nr8/2018.....z dnia.....31.05.2018.....