

TEKST JEDNOLITY
STATUTU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SIÓDEMKA”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siódemka”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz.1560, z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą Prawo spółdzielcze”, a także na podstawie innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§2

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
 - 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
 - 4) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).
2. Przedmiot działalności o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w celu wygospodarowania nadwyżki służącej pokrywaniu części wydatków na remonty tj.

- utrzymanie nieruchomości wspólnych przypadających na członków Spółdzielni w nieruchomościach wybudowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię oraz finansowania niesprzedanych miejsc parkingowych w garażach podziemnych,
- 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz własność jej członków,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w zakresie postulowanym przez członków,
 - 6) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
 - a) działalności budowlanej i remontowej na rzecz członków lub osób trzecich,
 - b) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz członków lub osób trzecich.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
 4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
 5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego z zastrzeżeniem § 89 ust.4.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Zasady i tryb przyjmowania członków

§4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§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. W tym wypadku warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania. W pozostałym zakresie przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio, w szczególności warunkiem przyjęcia najemcy na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana

przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania.

3. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§6

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

§7

(skreślony)

§8

Członek Spółdzielni ma prawo do zawarcia umowy w przedmiocie:

- 1) odrębnej własności lokalu,
- 2) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§9

Zarząd Spółdzielni prowadzi następujące rejestry:

- 1) rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, nr PESEL, w przypadku małżeństwa wskazanie małżeńskiego ustroju majątkowego (w odniesieniu do członków - osób prawnych ich nazwę, siedzibę i nr wpisu do KRS), imiona i nazwiska osób zamieszkujących w lokalu, wysokość wniesionych wkładów, zmiany danych w powyższym zakresie, datę przyjęcia i ustania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa;
- 2) rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach;
- 3) rejestr członków, którzy złożyli wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

B. Prawa i obowiązki członków

§10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do uzyskania lokalu, od dnia protokolarnego przekazania go przez Spółdzielnię;
- 2) prawo do dysponowania lokalem, do którego posiada tytuł prawny na warunkach określonych w ustawach, Statucie i w regulaminach;
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 4) prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania organom Spółdzielni wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 5) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu;
- 6) prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w jego porządku obrad określonych spraw;
- 7) prawo do przeglądania w lokalu Spółdzielni uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów z obrad organów Spółdzielni, a także innych dokumentów określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie Prawo spółdzielcze;
- 8) prawo do uzyskania odpisu obowiązującego statutu Spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów a także innych dokumentów określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie Prawo spółdzielcze - na koszt członka wnioskującego ich otrzymanie. Koszty kserokopii ustala Zarząd;
- 9) (skreślony);

- 10) prawo otrzymania w sposób wskazany Statucie i we właściwych regulaminach informacji o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 11) prawo do zapoznania się z kalkulacją kosztów stanowiących podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokalu;
 - 12) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach;
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
 - 14) prawo do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę;
 - 15) prawo do założenia księgi wieczystej i ujawnienie w niej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz przysługuje prawo do zamiany lokalu;
 - 16) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu oraz innych zaświadczeń dotyczących członkostwa, wartości wpłaconego wkładu budowlanego, zadłużenia itp., na zasadach określonych w ustawach i w Statucie;
 - 17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, z pomieszczeń ogólnego użytku oraz usług Spółdzielni.
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 interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona w formie pisemnej.

§11

1. Członkowie Spółdzielni, 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.
2. 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 § 3 ust. 5 i 6 Statutu.
3. 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.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 i 6 Statutu.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:
 - 1) stosować postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego;
 - 2) wnieść lub uzupełnić wkład budowlany na warunkach określonych w Statucie;
 - 3) pokryć koszty związane z ustanowieniem własności lokalu;
 - 4) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w Rejestrze, o którym mowa w § 9, w szczególności danych takich jak imię i nazwisko lub nazwa, miejsce zamieszkania lub siedziba, liczba osób korzystających z lokalu. Członek Spółdzielni jest ponadto zobowiązany zawiadamiać o innych danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a także zawiadamiać o wynajęciu lokalu;
 - 5) dbać o dobro Spółdzielni a w szczególności o poszanowanie i ochronę jej mienia a także korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
 - 6) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub terenu oraz rzetelnie uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji przypadających na jego lokal, poprzez terminowe opłacanie czynszu;
 - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
 - 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie i użytkować go zgodnie z jego przeznaczeniem;

- 9) umożliwić, na żądanie Spółdzielni, wstęp do lokalu, jeżeli jest to niezbędne do odczytu wodomierzy, liczników CO, usunięcia awarii, do przeprowadzenia konserwacji, remontu, wyposażenia budynku i jego części lub lokali w dodatkowe instalacje, a także w innych przypadkach określonych w regulaminie użytkowania lokali i zasadach porządku domowego;
- 10) uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na przebudowę i modernizację lokalu, dokonanie innych istotnych zmian w lokalu lub zainstalowanie urządzeń zabezpieczających a także na zmianę przeznaczenia lokalu.

C. Wpisowe i udziały

§12

(skreślony)

D. Ustanie członkostwa

§13

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli Członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§14

(skreślony)

§15

(skreślony)

§16
(skreślony)

§17
(skreślony)

§18
(skreślony)

§19

Członka Spółdzielni, który zmarł, wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

§20

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczaniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza członkom pisma pod adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

E. Zamiana lokali

§21

1. Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamiany lokali zarówno między sobą jak i osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby te spełniają warunki Statutu.
2. Na wniosek członka i w ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia może dokonać zamiany lokalu na inny będący w jej dyspozycji w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenie go Spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkami odrębnych spółdzielni wymaga zgody obydwu spółdzielni.
4. Jednym z warunków realizacji zamiany lokali jest uregulowanie przez członka Spółdzielni zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

F. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§22

1. O uchwale organu Spółdzielni zainteresowany Członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
2. Wnioski Członków Spółdzielni, skierowane do Zarządu, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w terminie 2 miesięcy od daty ich złożenia.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi prawo do złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej oraz uchwała Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie określonym w ust. 3, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W sprawach pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią, w których kompetencje w pierwszej instancji przysługują Radzie Nadzorczej, organ ten powinien rozpoznać sprawę w terminie 3 miesięcy od daty wpływu.
6. Odwołanie, od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, wnosi się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu w sprawach pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwi opóźnienie ważnymi przyczynami i złoży odwołanie niezwłocznie po ustaniu przeszkody.
8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez Członka Spółdzielni jego praw na drodze postępowania sądowego.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§23

Członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne mogą zaspakajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego przed dniem 31 lipca 2007 r.,
- 2) odrębnej własności lokalu,
- 3) najmu mieszkania lub lokalu użytkowego, w tym garażu,

- 4) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu nabytego przed dniem 31 lipca 2007 r.

§24

Członkowie – osoby prawne mogą korzystać w Spółdzielni z:

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu nabytego przed dniem 31 lipca 2007r.,
- 2) odrębnej własności lokalu,
- 3) najmu lokalu.

§ 25

Postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§26

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom może przysługiwać prawo używania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pod warunkiem nabycia tego prawa przed dniem 31 lipca 2007 r.
2. (skreślony).
3. (skreślony).

§27

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

§28

(skreślony).

§29

(skreślony).

§30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez małżonków lub przez jednego z nich w czasie trwania małżeństwa (dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych rodziny) należy wspólnie do obojga małżonków, jeśli wynika to z łączących ich stosunków majątkowych lub umowy.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz przekształca się w stosunek współwłasności ułamkowej.

§ 31

(skreślony).

§ 32

1. Jeżeli spółdzielcze 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, wówczas mogą oni:
 - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku 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. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, jest uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale nie będąc członkiem Spółdzielni nie służy mu czynne i bierne prawo wyborcze, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 Statutu.

§33

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

§ 34

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 35

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61 lub rażącego albo uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo też niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzanego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt uprawnionego.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez wszystkie zamieszkujące w nim osoby, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

B. Odrębna własność lokalu

§ 37

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej

własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 38

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 37 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 39

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 37 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 37 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 37 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 40

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 37 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na

użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie Członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 37 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 41

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.

§ 42

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

C. Przeniesienie własności lokali

§ 43

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 Statutu.

2. 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. W szczególności osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, obciążają koszty wyceny lokalu, zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, przygotowania dokumentacji dla tego lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Przeniesienie własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wymaga wpisu do księgi wieczystej. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 43 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, na zasadach wskazanych w § 43 ust. 2 i 3 Statutu.

§ 45

(skreślony).

§ 46

(skreślony).

D. Najem lokali

§ 47

Spółdzielnia może, w ramach swoich zasobów mieszkaniowych, wynajmować lokale mieszkalne członkom i osobom nie będącym członkami, może też wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym. Warunki najmu określa umowa. Rada Nadzorcza może ustalić, w formie regulaminu, zasady wynajmowania lokali.

IV. PONOSZENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI

§ 48

1. Osoby ubiegające się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany, o którym mowa w ust. 1, według zasad określonych w Statucie i w umowie, w szczególności § 37 ust. 2 Statutu.

§ 49

1. Ustalanie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w § 48 Statutu, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, zawierających określenie:
 - 1) zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) rodzajów kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
 - 3) metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeżeli takie znajdują się w budynku mieszkalnym.
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych inwestycji są uchwalane przez Walne Zgromadzenie i stanowią załącznik do umowy o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 50

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w § 48 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wkład budowlany podlega waloryzacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalanych przez Główny Urząd Statystyczny.

§ 51

Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 52

Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. Osoba ta ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez nią części wkładu.

§ 53

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu (w wyniku wypowiedzenia jej przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię), do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zgodnie z warunkami umowy.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany (albo jego część, w wysokości wpłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy).

§ 54

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się postanowienia § 36 Statutu.
2. Rozliczenie z osobami uprawnionymi z tytułu wartości rynkowej lokalu powinno być dokonane wg stanu na dzień wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu.
3. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Zasada ta nie jest stosowana w przypadku gdy prawo do lokalu przechodzi w formie umowy darowizny na członków rodziny, którzy zobowiązują się spłacić pozostałe raty kredytu.

§ 55

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu, 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, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub w wysokości zadeklarowanej w trakcie przetargu. Koszt wyceny rzeczoznawcy majątkowego obciąża osobę uzyskującą prawo odrębnej własności.

§ 56

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 57

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez wszystkie obowiązane osoby.

§ 58

Spółdzielnia potrąca z wkładu budowlanego lub z wartości rynkowej lokalu, należnych osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

§ 59

W przypadku modernizacji budynku osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

V. KORZYSTANIE Z LOKALI I NALEŻNE OPŁATY

§ 60

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie. W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą lub twórczą o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek powinien powiadomić Spółdzielnię z jedno miesięcznym wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia, uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jej części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 61

1. Za używanie lokali, członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z § 11 Statutu.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, obejmują koszty eksploatacji i utrzymania ich lokali, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i nieruchomości Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody), dostawy wody, koszty odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych, koszty domofonów, odpisy na fundusz remontowy i na konserwację.

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §11 ust.1-3 i 5 Statutu.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, na rok następny, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w roku poprzednim dla danej nieruchomości oraz kosztów ogólnych (administracji). Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie są rozliczane przy użyciu zainstalowanych urządzeń pomiarowych, rozliczane będą przy użyciu jednostki rozliczeniowej stanowiącej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i ilość osób faktycznie zamieszkałych w lokalu. Różnica między kosztami a dochodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym, o ile organy Spółdzielni nie zdecydują inaczej.
5. Szczegółowe zasady rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Zarząd.

§ 61¹

1. Opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu, powinny być dokonywane co miesiąc, z góry, do dnia 10-ego każdego miesiąca, a przez emerytów i rencistów do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od nieopłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
2. Za opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu, 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.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, nie mogą potrącać swoich należności z opłat za używanie lokalu spółdzielczego. Jednostronne dokonanie takiego potrącenia skutkuje powstaniem należności zwiększonych o doliczone odsetki ustawowe.
5. Obowiązek dokonywania opłat powstaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni lub innej wskazanej przez powyższe podmioty osoby. Obowiązek dokonywania opłat przechodzi na następców prawnych dysponujących lokalem lub osoby mające tytuł prawny do lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 61²

Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 61³

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. 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, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 61⁴

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami 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.

VI. KONSERWACJA I NAPRAWY LOKALI

§ 62

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali (w części dotyczącej pionów) obejmuje:
 - 1) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych,
 - 2) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez urządzeń odbiorczych) oraz centralnego ogrzewania.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni określone w ust.1, uchwalając na zwiększony zakres obowiązków dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 63

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone, na podstawie §62 do obowiązków Spółdzielni, obciążają osoby zajmujące te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy osób w nim zamieszkałych, obciąża odpowiednio członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.
3. Naprawy należące do obowiązków osób, o których mowa w ust. 2, mogą być wykonane odpłatnie przez Spółdzielnię, poza opłatami za używanie lokalu.

VII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 64

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się, nie zaliczone do kosztów inwestycji, nakłady poczynione ze środków członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni lub innych osób korzystających z lokali, na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali. Nakłady te nie są zaliczane na poczet wkładów budowlanych.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, a połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokali, wymaga zgody Spółdzielni. Odmowa wyrażenia zgody wymaga uzasadnienia. Dokonywanie zmian konstrukcyjnych jest niedopuszczalne.
3. W przypadku dokonania zmian, o których mowa w ust. 2, bez zgody Spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany na własny koszt przywrócić lokal do stanu pierwotnego.
4. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio między osobami zwalnającymi i obejmującymi lokal.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIENI

§ 65

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
5. Członek zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu.
6. Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

§ 66

Poza wyjątkami określonymi w przepisach powszechnie obowiązujących i w Statucie, uchwały Organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów oddanych, tzn. ponad połowę głosów oddanych za uchwałą.

§ 67

Tryb obradowania Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie w uchwalonych regulaminach. Regulamin obrad Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

A. Walne Zgromadzenie

§ 68

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.

§ 69

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
 - 2) podejmowanie uchwał w zakresie wyboru i ustalenia kryteriów finansowych i organizacyjnych przedsięwzięć inwestycyjnych Spółdzielni podejmowanych w celu wykonania postanowień §3 ust. 1;
 - 3) podejmowanie uchwał w przedmiocie upoważnienia Zarządu do zawarcia umowy dotyczącej zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni;
 - 4) uchwalanie zmian Statutu;
 - 5) 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;
- 6) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
 - 8) upoważnianie Zarządu do zawierania umów kredytu lub pożyczki;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji;
 - 11) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu obrad i szczegółowego zakresu działania Rady Nadzorczej;
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
 - 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
 - 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, oraz ustalanie dla członków Rady Nadzorczej miesięcznego ryczałtu w posiedzeniach, który nie może przekroczyć minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Niezależnie od kompetencji wymienionych w ust. 1 Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały w innych sprawach doniosłej wagi pod warunkiem uwzględnienia tych spraw w porządku obrad.

§ 70

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. (skreślony).
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 30% liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. (skreślony).

§ 71

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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. Ponadto zawiadomienie zawierające powyższe informacje zostanie wywieszane w poszczególnych budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §71.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Powyższa zasada obowiązuje także przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Większość kwalifikowana liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu jest wymagana:
 - 1) 3/4 - do podejmowania uchwały o likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku pozostawienia jej w stanie likwidacji,
 - 2) 2/3 - do podejmowania uchwały o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał Zarząd wyklada w siedzibie Spółdzielni (w godzinach urzędowania) na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać (w formie pisemnej) projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłaszane przez członków muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Poprawki do projektów należy zgłaszać w formie pisemnej.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

8. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad a także może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

§ 73

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, a także Zarząd, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek tej Rady, upoważniony przez przewodniczącego. Przewodniczący Rady Nadzorczej może przewodniczyć Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, podejmowania uchwał i przeprowadzenia wyborów określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 75

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 76

1. Rada Nadzorcza jest wybierana na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie wyłącznie spośród członków Spółdzielni i składa się z 3 osób.
2. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Zarządu ani też pracownik Spółdzielni.
5. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty przez niego mandatu na jego miejsce do końca kadencji wchodzi osoba wybrana przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ustawie Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Rada Nadzorcza zwołuje, w ciągu 3 miesięcy od zawieszenia

- członka Rady, Walne Zgromadzenie zgodnie z zasadami określonymi w § 71. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
7. W przypadku gdy Rada Nadzorcza wyznaczy jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie, jego członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

§ 77

1. Do zadań Rady Nadzorczej, oprócz innych obowiązków określonych w Statucie, należy:
 - 1) uchwalanie rocznych planów gospodarczych;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań rocznych, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym (w II instancji);
 - 10) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu;
 - 11) uchwalanie regulaminu zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni, ich wynajmowania oraz porządku domowego, jak również obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali;
 - 12) opiniowanie wyników pracy administratora i zatrudnionych pracowników i przedkładanie wniosków Zarządowi;
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 13 uprawnieni są dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w innych sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

4. W ramach swych kompetencji Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich informacji i wyjaśnień, przeglądać dokumenty i sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub jego zastępca raz na dwa miesiące lub częściej w miarę potrzeby.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, na zaproszenie Przewodniczącego, mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i inne zaproszone osoby.

C. Zarząd

§ 79

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą w trybie określonym w Statucie spośród członków Spółdzielni i kandydatów wskazanych przez członków – osoby prawne.
3. Rada Nadzorcza może, z uzasadnionych przyczyn, w każdym czasie odwołać członków Zarządu, w głosowaniu tajnym. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu stosunek zatrudnienia nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę lub powołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku zatrudnienia.

§ 80

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności w okresach półrocznych i rocznych we wszystkich dziedzinach oraz dysponowanie środkami zgromadzonymi na funduszach Spółdzielni;
 - 2) kierowanie gospodarką Spółdzielni (w tym w szczególności ustalanie czynszów);
 - 3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
 - 4) opracowywanie rocznych sprawozdań i bilansów;
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i jego obsługa;
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;
 - 7) udzielanie pełnomocnictw;

- 8) zawieranie umów z pracownikami Spółdzielni;
 - 9) egzekwowanie należności od członków;
 - 10) współdziałanie z urzędami, partnerami handlowymi i usługowymi;
 - 11) nadzór i kontrola prac remontowych;
 - 12) nadzór nad pracą administratora;
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
 - 14) zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej nieruchomości, umów o przeniesienie własności lokali, umów o budowę lokali, umów najmu, podejmowanie decyzji w sprawie zamiany lokali;
 - 15) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni;
 - 16) uchwalanie regulaminów w sprawach należących do kompetencji Zarządu;
 - 17) rozpatrywanie uwag i wniosków kierowanych do Zarządu.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 81

Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może do prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni powołać na stanowisko kierownika-administratora jednego z członków Zarządu lub inną osobę.

§ 82

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują czynności w ramach podziału kompetencji.
2. Szczegółowy podział czynności pomiędzy członkami Zarządu ustala Prezes Zarządu.

§ 83

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i upoważniony przez Zarząd pełnomocnik w zakresie określonym w pełnomocnictwie.
2. Oświadczenie woli składa Zarząd w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swe podpisy.

§ 84

1. Zarząd może, z wyłączeniem dysponowania rachunkami bankowymi, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady i tryb działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

(skreślony).

§ 86

(skreślony).

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 87

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdania roczne wraz z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z tymi dokumentami.

§ 88

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusze remontowe.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami oraz zasad tworzenia i gospodarowania funduszami, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy,
 - 2) z funduszu udziałowego, a w części przekraczającej fundusz udziałowy,
 - 3) z funduszu remontowego.
3. Szczegółowe zasady pokrywania strat określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
 4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznaczana jest na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. Nadwyżka bilansowa jest przekazywana na fundusz remontowy lub na fundusz zasobowy lub jest przekazywana proporcjonalnie członkom Spółdzielni.
 5. Zarząd prowadzi dla każdej nieruchomości odrębnie ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz dysponuje środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszach remontowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 90

W sprawach nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 91

Statut wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

ZARZĄD SM "SIÓDEMKA"

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Siódemka"
02-809 Warszawa, ul. Mysikrólika 18
NIP: 525-001-30-06

PREZES ZARZĄDU

Marcin Niemiec

WICEPREZES ZARZĄDU

Krzysztof Chojnacki