

S T A T U T

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Stolica”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m.st. Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem Związku Rewizyjnego, zwanego w dalszym ciągu „Związkiem”.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin jak również i innych potrzeb poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa domy mieszkalne oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale użytkowe i garaże w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności,
 - 2) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przyjętymi w administrację.

II. Członkostwo w Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (dalej ekspektatywa własności), prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym prawo do garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu

wielostanowiskowego, a także osoba będąca założycielem Spółdzielni.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli przysługuje im wspólnie prawo do lokalu albo prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawo do garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, 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, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawo do garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych („Ustawa”), w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f;
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - g) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

§ 6

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni po zarejestrowaniu Statutu podpisują deklarację

członkowską i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w ciągu 2 miesięcy, a jeśli chodzi o osoby, o których mowa w § 5 ust. 2 w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Przy podejmowaniu decyzji Zarząd bierze pod uwagę możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o członkostwo w ramach wieloletniego programu budownictwa mieszkaniowego Spółdzielni.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
4. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Komisji Rewizyjnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Komisję Rewizyjną najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Komisji Rewizyjnej jest ostateczna.
6. Spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w Statucie.
7. Ust. 1-6 stosuje się wyłącznie do osób wskazanych w § 5 ust. 4 i 5.
8. 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.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 7

W zakresie ustalonym postanowieniami niniejszego Statutu członkowi przysługuje:

- 1) prawo do tytułu prawnego do lokalu stosownie do zawartej ze Spółdzielnią umowy,
- 2) prawo używania lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny,
- 3) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym, garażu,
- 4) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych

z działalnością Spółdzielni,

- 5) czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 6) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 8) prawo otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych; koszty sporządzenia kopii pokrywa członek Spółdzielni,
- 9) prawo do uzyskiwania stosownych zaświadczeń odpowiadających stanowi faktycznemu,
- 10) prawo do odpłatnego otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do przedmiotowych umów, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być sporządzona na piśmie,
- 11) inne prawo określone w ustawach i Statucie.

§ 8

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wkład budowlany,
- 2) uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach, uiszczać opłaty za używanie lokalu oraz korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni niezwiązanych bezpośrednio z używaniem lokalu,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie,
- 4) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

§ 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;

- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 10

1. Wnioski w sprawach ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Komisji Rewizyjnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Komisję Rewizyjną w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Od decyzji Komisji Rewizyjnej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

IV. Wkład budowlany

§ 11

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie pełnego członkowskiego kosztu budowy mieszkania.
Przez członkowski koszt budowy mieszkania o którym mowa, rozumie się część kosztów inwestycji, przypadający na przydzielony członkowi lokal.
2. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy lub nabycia danego lokalu, członek zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład budowlany albo zaliczkę członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy wpłat a także sposób zabezpieczenia spłaty określa Zarząd.

5. Decyzje Zarządu w sprawie ustalenia wkładu budowlanego /zaliczki na wkład budowlany/ i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty, powinny być doręczane członkom w formie pisemnej.
6. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów uchwała Walne Zgromadzenie z tym, że koszty budowy mieszkań ustalane są odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lub nabycia lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 12

1. Na wkład budowlany może być zaliczona wartość pracy wniesionej przez członka względnie kandydata na członka Spółdzielni i jego rodzinę oraz wartość materiałów budowlanych.
2. Wyceny wkładu budowlanego w części wniesionej w innej formie niż pieniężna dokonuje Zarząd na podstawie obowiązujących stawek wynagrodzeń i cen.
3. Członek jest obowiązany postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości w terminie wskazanym przez Zarząd.
4. W razie uzyskania przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty.

V. Tytuły prawne do lokali

§ 13

W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach Spółdzielni.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 14

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. 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 małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez

Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru Spółdzielni, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

3. 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.

§ 15

Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

§ 16

1. Zbycie spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
2. Dopóki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

§ 17

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 18

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań związanych z budową, a w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 19

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącemu korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 20

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

§ 21

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu w zakresie nie uregulowanym w Statucie stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

B. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 22

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 lokalu.

§ 23

1. Jeśli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub do czasu wyboru Spółdzielni, osoby którym przysługuje odrębna własność lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2. 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.

§ 24

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 22 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu tj. ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 25

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy tj. nie pokrył kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego i innych warunków określonych w Statucie, 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.

§ 26

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy 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.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób

wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu , które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

4. 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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

C. Lokale użytkowe

§ 27

1. Spółdzielnia może oddawać w używanie lokale użytkowe, stanowiące jej własność:
 - 1) na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) na podstawie ustanowienia odrębnej własności lub
 - 3) na zasadzie najmu.
2. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię również nie członkom Spółdzielni po zawarciu umowy najmu i wpłaceniu kaucji.

§ 28

Prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 29

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 30

Do prawa do garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące prawa odrębnej własności lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

D. Oplaty za używanie lokali

§ 31

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. 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.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz 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 2.
 4. 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 art. 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 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.
 6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 7. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
 8. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat opisanych w niniejszym paragrafie.

§ 32

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 31 ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów lokalowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Walne Zgromadzenie,
z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby w trakcie danego roku kalendarzowego, przed terminem najbliższego Walnego Zgromadzenia, wystąpiłaby konieczność wykonania remontów ujętych w planie rzeczowo-finansowym (a które ze względu na swoją specyfikę powinny być wykonane niezwłocznie), decyzję o przeprowadzeniu takich robót podejmuje Komisja Rewizyjna na wniosek Zarządu.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 31 ust. 1, 2 i 4;

- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Uchwalane przez Walne Zgromadzenie plany rzeczowo-finansowe powinny zapewnić każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w skali 5 lat lub skali realizacji jednego przedsięwzięcia remontowego (wymiana wind, wymiana instalacji, ocieplanie budynków).
 6. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 31 ust. 1, 2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 7. 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.
 8. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i podatek od nieruchomości, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 31 ust. 1, 2 i 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.

§ 33

Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w § 32 powyżej, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie.

VI. Ustanie członkostwa i jego skutki

§ 34

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
 3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. To samo dotyczy członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili jej wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 35

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni lub właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 poniżej, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
2. Do czasu opróżnienia lokalu, były członek względnie osoby reprezentujące jego prawa, obowiązane są uiszczać opłaty za używanie lokalu i inne świadczenia Spółdzielni oraz spłacać raty wkładu budowlanego na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni.
3. W razie ustania członkostwa przed objęciem w używanie lokalu byłemu członkowi względnie jego spadkobiercom - jeżeli nie uzyskali członkostwa - przysługuje zwrot sum wpłaconych na poczet wkładu budowlanego, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni.

§ 37

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów i wkładu budowlanego - na dzień ustania członkostwa,
 - 2) z tytułu równowartości prawa do lokalu, na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu za podstawę rozliczenia z tytułu równowartości prawa do lokalu przyjmuje się wysokość wkładu byłego członka przy uwzględnieniu zasad określonych w § 36 ust.1.
3. Należność z tytułu równowartości prawa do lokalu obliczona zgodnie z postanowieniami ust. 2 nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przydzielenia innej osobie lokalu po członku, którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło.
4. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego spadkobiercom powinna być dokonana z tytułu wkładu budowlanego / równowartości prawa do lokalu / - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu, z tym że osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności przed upływem 1 miesiąca od daty opróżnienia lokalu zajmowanego przez byłego członka i osoby jego prawa reprezentujące.
5. W razie ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu zwrot kwot wpłaconych przez byłego członka na wkład budowlany powinien nastąpić w ciągu 3 miesięcy od daty ustania członkostwa.
6. Z tytułu udziałów wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego spadkobiercom powinna być dokonana w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

VII. Organy Spółdzielni

§ 38

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Komisja Rewizyjna
- C. Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie

§ 39

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po

rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 40

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. wybór i odwołanie członków Komisji Rewizyjnej oraz wybór delegatów na Zjazd Związku,
2. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - wychowawczej oraz wieloletnich i rocznych planów gospodarczo - finansowych,
3. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej,
4. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wkładów budowlanych,
5. uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalanie opłat za używanie lokalu oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni,
6. uchwalanie regulaminów: przydziałów i zamiany mieszkań, porządku domowego i współżycia mieszkańców,
7. podejmowania uchwał w sprawach zaciągnięcia przez Spółdzielnię zobowiązań oraz rozporządzania prawami, w tym w szczególności w sprawach:
 - a) nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
 - b) nabywania, zbywania lub obciążania zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - c) nabywania, zbywania lub wdzierżawiania przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - d) nabywania lub zbywania środków trwałych, a także zaciągania zobowiązań w ciągu roku kalendarzowego za cenę przewyższającą o wartości przewyższającej 30.000 zł;
 - e) zawarcia przez Spółdzielnię umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy;
 - f) zawiązania spółki, przystąpienia do niej, nabycia udziałów, akcji lub ogółu praw lub obowiązków w spółce prawa handlowego, a także spółce cywilnej;
8. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia,
9. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a) rozpatrywanie sprawozdań rocznych i sprawozdań Komisji Rewizyjnej, zatwierdzanie sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni lub członków Zarządu i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - b) odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
 - c) podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
10. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 11. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji, zbycia lub nabycia zakładu oraz zbycia nieruchomości,
 12. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 13. uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
 14. rozpatrywanie odwołań od uchwał Komisji Rewizyjnej,
 15. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
 16. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 17. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Komisji Rewizyjnej lub jednej dziesiątej ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Komisja Rewizyjna, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 42

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej **21 dni** przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie przekazuje się listem poleconym lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru lub drogą elektroniczną (o ile członek

Spółdzielni wyraził na to pisemną zgodę i wskazał w niej adres e-mail, na który zawiadomienie ma być wysłane).

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Komisja Rewizyjna i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej **14 dni** przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w pkt. 4 w terminie do **15 dni** przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni powinien być poparty, przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na **3 dni** przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnoprawnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 43

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Komisji Rewizyjnej lub inny upoważniony przez przewodniczącego członek Komisji Rewizyjnej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 42. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w *Ustawie* lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji *Spółdzielni*, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej *Spółdzielni*, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że Statut stanowi inaczej.

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Komisji Rewizyjnej oraz odwołania członków Komisji Rewizyjnej i Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 45

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzanie wyborów oraz odwoływanie członków Komisji Rewizyjnej i odwoływania Zarządu określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 46

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

B. Komisja Rewizyjna

§ 47

Komisja Rewizyjna składa się z 3 - 6 osób.

§ 48

1. Do Komisji Rewizyjnej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Komisji Rewizyjnej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 3 lata i kończy się z wyborem przez Walne Zgromadzenie nowej Komisji.
2. W razie ustąpienia członka Komisji Rewizyjnej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce - do końca okresu kadencji - wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Nie można być członkiem Komisji Rewizyjnej dłużej niż kolejne dwie kadencje Komisji Rewizyjnej.
4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Komisji Rewizyjnej większością 2/3 głosów.

§ 49

1. Do zakresu działania Komisji Rewizyjnej należy:

- 1) powoływanie i odwoływanie Zarządu w tym Prezesa i Wiceprezesa Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań 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) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - 4) żądanie zwoływania Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie / § 41 ust. 2/,
 - 5) podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Komisji Rewizyjnej,
 - 6) zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
 - 7) Komisja Rewizyjna może zawiesić w czynnościach członka Zarządu, który działaniem swoim szkodzi interesom Spółdzielni, bądź jej dobremu imieniu,
 - 8) Komisja Rewizyjna - na czas zawieszenia członka Zarządu - oddeleguje jednego ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu zwalniając go na ten okres z obowiązków członka Komisji Rewizyjnej;
 - 9) Komisja Rewizyjna - z przyczyn innych niż wymienione w pkt.8 - może upoważnić jednego ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu zwalniając go na ten okres z obowiązków członka Komisji Rewizyjnej.
2. Komisja Rewizyjna składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.
- W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych Spółdzielni.
3. W celu wykonywania swoich zadań Komisja Rewizyjna może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać odpowiednio stan majątku Spółdzielni.

§ 50

1. Dla sprawniejszego wykonywania zadań Komisja Rewizyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Regulamin Komisji Rewizyjnej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Komisji.

C. Zarząd

§ 51

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z 2 do 5 osób. Zarząd powoływany jest przez Komisję Rewizyjną spośród członków Spółdzielni, a w przypadku braku odpowiednich kandydatów będących członkami - również spoza Spółdzielni. Członkowie Zarządu mogą być pracownikami etatowymi.
3. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz co najmniej 2 letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członka Zarządu odwołuje Komisja Rewizyjna. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 52

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie prawo spółdzielcze oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni,
a w szczególności:
 - 1) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych zamknięć finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 7) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Komisji Rewizyjnej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53

1. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych oraz zatrudnić kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, udzielając mu stosownych pełnomocnictw. Zatrudnienie kierownika powinno następować za zgodą Komisji Rewizyjnej.
2. Kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni nie może wydawać decyzji w sprawach zastrzeżonych do kompetencji Zarządu zgodnie z § 52 ust. 1 pkt.1, 4, 5, 6.

§ 54

1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu
i osoba przez Zarząd do tego uprawniona /pełnomocnik Zarządu/.
2. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 55

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania /w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę/, wysokość zadeklarowanych i wniesionych wkładów, ich rodzaj jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 56

Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego Statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie Statutu.

§ 57

Regulamin uchwalony przez Zarząd określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

VIII. Sprawy finansowe i rachunkowość

§ 58

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego.

§ 59

Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu wkładów budowlanych oraz funduszy specjalnego przeznaczenia.

§ 60

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych, ustalone na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze.

§ 61

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i dokonać odpisu.”

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

