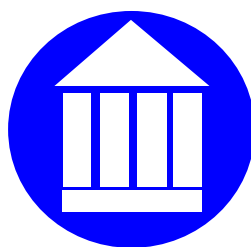


Załącznik do Uchwały nr1...../2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Plac Teatralny” z siedzibą w Warszawie
z 23 maja 2018r.



STATUT

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PLAC TEATRALNY”
w WARSZAWIE**

Uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 maja 2018 r.

Spis treści:

Strona

1. Wstęp	3
2. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	3
3. Członkowie, ich prawa i obowiązki	4
3.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
3.2. Wpisowe i udział	6
3.3. Prawa członków	7
3.4. Obowiązki członków	8
3.5. Ustanie członkostwa	8
4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
5. Tytuły prawne do lokali	11
6. Organy Spółdzielni	11
6.1. Walne Zgromadzenie	12
6.2. Rada Nadzorcza	18
6.3. Zarząd	20
6.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	21
6.5. Komitet Domowy Nieruchomości	22
7. Gospodarka Spółdzielni	23
7.1. Zasady ogólne	23
7.2. Opłaty za używanie lokali	24
8. Doręczenia i ogłoszenia	26
9. Przepisy przejściowe i końcowe	27
10. Załącznik – wzór pełnomocnictwa	28

1. WSTĘP

1. Wszyscy członkowie Spółdzielni mają równe prawa i obowiązki.
2. Wszystkie organy Spółdzielni mają obowiązek chronić interesy członków Spółdzielni zagwarantowane w statucie Spółdzielni.
3. Wszyscy członkowie Spółdzielni powinni chronić jej interesy i pomagać organom Spółdzielni w realizowaniu ich statutowych obowiązków.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków i jest zarządzany przez statutowe organy Spółdzielni.

2. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Plac Teatralny” w Warszawie.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM „Plac Teatralny”.

§ 2

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej usm,
- innych ustaw.

§ 4

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 5

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków.
3. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i mienie Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
 - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
 - 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
 - 6) przenoszenie własności lokali oraz garaży na rzecz członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni podlegających przepisom ustawy,
 - 7) ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych w ustawie,
 - 8) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 9) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni
 - 10) zbywanie nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

3. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

3.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa 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 ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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 *usm.*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *usm.*, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 *usm.*, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *usm.*, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
9. Osoba, o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz numery PESEL daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13. i pozostają członkami spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. Deklaracja zawiera oświadczenie, że w terminie 7 dni od zmiany ujętych w niej danych zostaną one zaktualizowane w formie pisemnej. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu sześciu tygodni od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o terminie i sposobie złożenia odwołania.
 11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu czterech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami spółdzielni.
 14. Członkostwa w spółdzielni nie nabywa się przez zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska adres lokalu w zasobach Spółdzielni, PESEL oraz adresy zamieszkania, adresy do korespondencji, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych przed 9.09.2017 r., udziałów, wysokość wniesionych przed 9.09.2017 r., wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

3.2. Wpisowe i udział

§ 10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.

3.3. Prawa członków.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo przeglądania rejestru członków,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów – bezpłatnie,
- 13) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni oraz prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty wydania kopii dokumentów ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu,
- 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 19) prawo do wynajęcia osobie trzeciej lokalu, do którego przysługuje mu prawo spółdzielcze lub prawo własności.
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 12 i 13, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż trzy tygodnie.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3.4. Obowiązki członków

§ 12

Członek obowiązany jest w szczególności:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 i ust. 3 Statutu Spółdzielni,
- 4) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i formularzu rejestracyjnym,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub użyczeniu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale) lub jeżeli wynajęcie albo użyczenie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

3.5. Ustanie członkostwa

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem,
- 2) likwidacji Spółdzielni,
- 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) okoliczności określonych w § 15 Statutu.

§ 14

1. Członek będący właścicielem lokalu w budynku Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni 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.
6. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 4 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu, dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 16

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17

Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 18

1. Od uchwał Zarządu, podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu czterech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 1 miesiąca od dnia jej doręczenia, na piśmie, wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 1 miesiąc przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem Zarząd przesyła odwołującemu się członkowi w terminie 2 tygodni od jej podjęcia.

§ 20

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 2 tygodni od dnia rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu czterech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu czterech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 2 tygodni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 1 miesiąca od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 1 miesiąc przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 24

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 25

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
 - 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

§ 26

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Dobór najemców lokali oraz warunki zawierania umów następują według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

6. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 27

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Komitety Domowy Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.

6.1. Walne Zgromadzenie

§ 28

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni.

§ 29

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 30

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka.
5. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności.
8. Treść pełnomocnictw jest opiniowana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia. Treść opinii prawnej decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej.
12. Członek niemający zdolności do czynności prawnych lub członek z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego lub opiekuna prawnego.
13. 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.
14. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentu tożsamości i dokumentów uprawniających do udziału.
15. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Zarządu i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
16. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
17. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 31 maja.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są,
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza,co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych poszczególnych budynków oraz w siedzibie Spółdzielni.

§ 34

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.
5. Uzupełniony, zgodnie z ust. 2, porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, w terminie 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu lub zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.
5. Dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości,
 - d) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - e) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach zbycia nieruchomości - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła, co najmniej 1/8 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła, co najmniej ¼ ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady informując o nagrywaniu zebrania, celem sporządzenia protokołu i o stosowaniu przepisów o ochronie danych osobowych.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
 5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia i stanowią załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 6. W przypadku braku możliwości wyboru komisji jej funkcje pełni Prezydium.

§ 38

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu wg. kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już głos zabierała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 39

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza niecelowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5, spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu, jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje, nawet, jeżeli to były niepełne kadencje. Członkowie ci mogą kandydować do Rady Nadzorczej po przerwie w sprawowaniu funkcji członka Rady przez jedną kadencję.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, w trybie określonym w § 33 ust. 2 Statutu, z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.Zarząd sporządza listę kandydatów w układzie alfabetycznym i wyklada ją na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - wykształcenia i wykonywanego zawodu,
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 8.
10. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż zamieszczone na liście wyłożonej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, a za uchwałą o wyborze opowiedziała się większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady, określonej zgodnie z § 40 ust. 3 Statutu.

§ 41

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 33 lub 34 ust. 5 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 42

Postanowienia § 40 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 43

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 35 ust. 1, zdanie 1 Statutu.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 45

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 46

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 1 miesiąca od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 47

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 48

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

6.2. Rada Nadzorcza

§ 49

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, zgodnie z § 40 ust. 1 Statutu.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 50

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji Rady.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) Odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) Zrzeczenia się mandatu,
 - c) Ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 51

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 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) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) tworzenie funduszy celowych i uchwalanie ich regulaminów,
 - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy,
 - 15) uchwalanie regulaminów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 16) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 21) uchwalanie regulaminów przetargów na zbycie praw do lokali.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 53

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek, co najmniej 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał).
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 54

1. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Zarząd w ciągu 14 dni od Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenia Rady odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na dwa miesiące.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane także na wniosek, co najmniej 3 członków Rady lub Zarządu Spółdzielni, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wniosku.
4. Posiedzenia prowadzi Przewodniczący Rady lub jego Zastępca, który otwiera posiedzenie i stwierdza, że obecni są członkowie w liczbie wymaganej do podejmowania ważnych uchwał.
5. Członkowie Rady mogą zgłaszać sprawy do porządku obrad.

§ 55

1. Uchwały Rady są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności, co najmniej 3 jej członków, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że Rada uchwali wymóg większości kwalifikowanej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawach przewidzianych w Statucie. Rada może ponadto uchwalić głosowanie tajne na żądanie 2 członków Rady obecnych na posiedzeniu.
4. W posiedzeniu Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, lub zaproszeni przez Radę eksperci.
5. Członkowie Rady obowiązani są brać udział osobiście w posiedzeniach i pracach Rady.
6. Członek Rady obowiązany jest usprawiedliwić swoją nieobecność.

§ 56

1. Posiedzenia Rady są protokołowane w specjalnej księdze protokołów.
2. Protokół zawierać powinien:
 - a) kolejny numer (licząc od początku kadencji) oraz miejsce i datę,
 - b) nazwiska członków Rady i innych osób, które brały udział w posiedzeniu,
 - c) streszczenie kolejnych spraw omawianych na posiedzeniu, treść podjętych uchwał oraz wyniki głosowań,
 - d) terminy wykonania uchwał i nazwiska osób odpowiedzialnych za ich wykonanie,
 - e) wnioski członków Rady, które nie zostały uwzględnione, o ile wnioskodawca tego zażąda,
 - f) sprzeciwy członków Rady wobec podjętych uchwał, złożone pisemnie do protokołu.
3. Wynikające z podjętych uchwał zalecenia i wnioski kierowane do Zarządu i innych organów Spółdzielni Rada przekazuje na piśmie.
4. Rada rozpatruje poprawki do protokołu na następnym posiedzeniu, przed jego zatwierdzeniem. Zatwierdzony protokół podpisuje Przewodniczący lub jego Zastępca i sekretarz Rady.

§ 57

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń w danym miesiącu, w wysokości 1/6 wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 58

1. Obsługę Rady zapewnia Zarząd.
2. Wydatki związane z działalnością Rady pokrywa Spółdzielnia.

6.3. Zarząd

§ 59

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 60

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa albo Prezesa i jego dwóch Zastępców. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcę albo Prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 61

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 62

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 63

Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom należy do Zarządu.

§ 64

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 66

Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

6.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 67

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
- 3) W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
- 4) Zarząd w terminie czterech tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 68

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

6.5. Komitety Domowe Nieruchomości

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości mogą wybrać spośród siebie Komitet Domowy Nieruchomości.
2. Komitet Domowy Nieruchomości składa się, z co najmniej trzech członków.
3. Zebranie członków w celu wyboru Komitetu Domowego Nieruchomości lub zmiany jego składu zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nadzorczej lub 1/4 liczby członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.
4. O terminie, miejscu i porządku zebrania, o którym mowa w ust. 3 zawiadamia się członków poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych budynków w danej nieruchomości.
5. Członkowie Komitetu Domowego Nieruchomości wybierani są w drodze uchwały podjętej przez członków, o których mowa w ust. 1, zwykłą większością głosów. Uchwała podejmowana jest na zebraniu, o którym mowa w ust. 3 - bez względu na liczbę obecnych. Wybór odbywa się w głosowaniu jawnym.

§ 70

1. Mandat członka Komitetu Domowego Nieruchomości wygasa z chwilą odwołania uchwałą podjętą zwykłą większością głosów przez członków, o których mowa w § 68 ust.1. Odwołanie odbywa się w głosowaniu jawnym.
2. Utrata mandatu następuje również na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany lokalu na lokal położony w innej nieruchomości.
3. Wniosek o zmianę składu osobowego Komitetu Domowego Nieruchomości może składać ¼ członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do Zarządu, który zorganizuje zebranie członków danej nieruchomości w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

§ 71

1. Do uprawnień Komitetu Domowego Nieruchomości należy w szczególności:
 - 1) opiniowanie zakresu remontów w nieruchomości,

- 2) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu,
 - 3) opiniowanie wniosków dotyczących sposobu wykorzystania nieruchomości wspólnej,
 - 4) opiniowanie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 5) zgłaszanie wniosków w sprawie zarządzania nieruchomością.
2. W zebraniu Komitetu Domowego Nieruchomości mogą brać udział z głosem doradczym osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.
 3. Komitet Domowy Nieruchomości pracuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zarząd.

7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

7.1. Zasady ogólne

§ 72

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 73

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 74

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej oraz zakładowy plan kont zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 75

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
2. Rada Nadzorcza może tworzyć inne fundusze.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 77

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) fundusz zasobowy Spółdzielni,
 - 3) fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 78

1. 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.
2. 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.

7.2. Opłaty za używanie lokali

§ 79

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 comiesięcznych opłat.
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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
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 comiesięcznych opłat.
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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

§ 80

Opłaty, o których mowa w § 79 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 81

1. Opłaty, o których mowa w § 79 wnosi się, co miesiąc z góry, do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Opłaty na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza, a opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni określa Zarząd.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Zarząd zawiadamia, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, Zarząd zawiadamia, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Osoby uprawnione mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania odsetek.

§ 82

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 79 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa Rada Nadzorcza. Zasady rozliczania kosztów oraz zasady ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem rozliczania mediów.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 84

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości kosztów napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz napraw uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkających, obciąża członka spółdzielni.

§ 85

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami niewymienione w § 84 są dokonywane według planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą i są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 86

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§ 87

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 88

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana, jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
3. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 89

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

8. DORĘCZENIA I OGŁOSZENIA

§ 90

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma niewymagające dowodu doręczenia, w szczególności wypowiedzenia opłat i rozliczenia mediów, wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.
4. Zawiadomienia kierowane do wszystkich lub części członków wywieszane są w klatkach schodowych budynków oraz w siedzibie Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza lub Zarząd mogą zdecydować o publikacji zawiadomień dodatkowo w innej formie, w tym w prasie albo Internecie.

9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 91

1. Zmiany Statutu nie naruszają praw nabytych.
2. W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.
3. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Załącznik do Statutu– formularz pełnomocnictwa

Warszawa, dnia

PEŁNOMOCNICTWO

Ja

któremu/ej przysługuje prawo do lokalu nr. przy ulicy w Warszawie,
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Plac Teatralny” upoważniam

.....

legitymującego/ą się dowodem osobistym nr, PESEL

do udziału w moim imieniu w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Plac Teatralny” w Warszawie w dniu

.....
/własnoręczny podpis/