

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „Ec SIEKIERKI”

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne.....	2
II. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki.....	3
III. Ustanie członkostwa.....	6
IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	7
V. Prawa do lokali.....	8
A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	9
B. Odrębna własność lokalu.....	10
C. Najem lokali.....	12
D. Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.....	12
E. Ponoszenie kosztów budowy lokalu.....	13
F. Wkład budowlany i rozliczenia z tytułu jego wniesienia.....	14
G. Używanie lokali.....	15
H. Opłaty za używanie lokali.....	17
VI. Organy Spółdzielni.....	19
A. Walne Zgromadzenie.....	19
B. Rada Nadzorcza.....	23
C. Zarząd.....	25
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	26
VII. Gospodarka Spółdzielni.....	27
VIII. Postanowienia końcowe.....	28

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Ec Siekierki” w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią, w skrócie: SBM „Ec Siekierki”.
2. *(uchylony)*
3. *(uchylony)*

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie miasta stołecznego Warszawy i woj. mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów prawa oraz postanowień niniejszego statutu i opartych na nich regulaminów.

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych i innych potrzeb bytowych.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) *(uchylony)*
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich spółdzielczych budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
 - f) zarządzanie nieruchomościami własnymi Spółdzielni, nieruchomościami wspólnymi lub nieruchomościami przekazanymi w drodze umowy w administrowanie Spółdzielni,
 - g) budowa i obsługa sieci komputerowych i telewizji kablowej na użytek własny oraz członków i mieszkańców zarządzanych przez nią nieruchomości oraz na zlecenie innych zarządców nieruchomości .
3. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego, i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:
 - a) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i obiektami przejętymi w administrowanie,
 - b) prowadzi działalność remontowo-budowlaną,

- c) prowadzi działalność społeczno-kulturalną oraz oświatowo-wychowawczą na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin,
- d) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- e) buduje lub nabywa budynki mieszkalne oraz obiekty o innym przeznaczeniu, potrzebne do realizacji jej celów,
- f) wynajmuje, sprzedaje lokale mieszkalne i użytkowe oraz dzierżawi tereny,
- g) prowadzi działalność w zakresie budowy i obsługi sieci komputerowych i telewizji kablowej na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz innych, w wypadku powierzenia tych czynności przez właściciela lub zarządcę nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia dla realizacji swych celów i zadań statutowych może zrzeszać się w związkach i organizacjach spółdzielczych, oraz uczestniczyć w organizacjach gospodarczych i społecznych, a także zawierać z innymi podmiotami umowy o współpracy w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wymienionych w ust.1 i o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

§ 7

(uchylony)

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
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 Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 8¹

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności.
2. Przepis § 8 ust. 1, 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub 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.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko przystępującego do Spółdzielni, jego miejsce zamieszkania, a także podpis przystępującego lub osoby (osób) reprezentującej go. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Jeśli przystępujący jest osobą prawną, deklaracja winna zawierać jej nazwę, siedzibę, adres oraz numer NIP i podpis osoby (osób) reprezentujących przystępującego.
4. Deklaracja winna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Forma pisemna dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji.

§ 10

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia do Spółdzielni podejmuje Zarząd.
2. Uchwała powinna być potwierdzona podpisem na deklaracji dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty podjęcia uchwały Zarządu.
3. (*uchylony*)
4. (*uchylony*)

§ 11

1. Uchwała Zarządu o przyjęciu lub odmowie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 30 dni od daty złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała o odmowie przyjęcia do Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie do odwołania się.
2. Od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia do Spółdzielni przysługuje zainteresowanemu odwołanie do Rady Nadzorczej, w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o uchwale Zarządu.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2, winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu, jednak nie później niż w terminie 2-ch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w tym trybie jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 12

1. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni wynikające z członkostwa są dla wszystkich członków równe. W zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) prawo do uzyskania i korzystania z odrębnej własności lokalu, korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, domu jednorodzinnego, garażu lub miejsca postojowego, których budowę lub zakup finansował oraz prawo do jego używania od daty protokolarnego przekazania go przez Spółdzielnię,
 - b) prawo do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w odrębną własność tego lokalu, garażu lub miejsca postojowego,
 - c) prawo do równego z innymi członkami korzystania z dochodów uzyskiwanych z działalności gospodarczej i z majątku Spółdzielni,
 - d) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku oraz ze świadczonych przez nią usług na równych zasadach z innymi członkami Spółdzielni,
 - e) prawo do brania udziału w życiu Spółdzielni i pracy jej organów, przede wszystkim poprzez:
 - czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia; żądanie rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo żądania zwołania go w trybie przewidzianym w statucie i obowiązujących ustawach,
 - prawo do uzyskania w sposób przewidziany w Statucie informacji o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, a także o terminie i miejscu posiedzeń innych organów - jeżeli członek ma prawo do wzięcia udziału w takim posiedzeniu.
 - f) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów i kopii wskazanych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - g) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
 - h) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - i) prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym lokalu,
 - j) prawo do uzyskania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, przypadających na lokal członka,
 - k) prawo do wynajęcia lokalu, garażu lub miejsca postojowego do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego lub prawo odrębnej własności,
 - l) prawo do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 13

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. (*uchylony*)
2. Wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka, bądź nabył prawo do lokalu po dokonaniu ostatecznego rozliczenia.
3. Pokryć koszty przeniesienia własności lokalu, domu jednorodzinnego, garażu oraz miejsca postojowego i przystąpić w ustalonym terminie do umowy ustanawiającej lub przenoszącej własność (współwłasność).
4. Uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego.
5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych, w tym o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, a także o umowach przenoszących prawo do lokalu, garażu, miejsca postojowego lub jego ekspektatywę na inne osoby.
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.
7. Pokrywać szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni przez siebie lub osoby wprowadzone do swego lokalu.
8. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
9. (*uchylony*)
10. Przestrzegać zasad porządku domowego przy korzystaniu z lokalu oraz przy korzystaniu z innych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz nie powodować utrudnień w korzystaniu z tych lokali pomieszczeń i urządzeń przez innych członków Spółdzielni lub mieszkańców administrowanych przez nią nieruchomości.
11. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym.
12. Udostępniać lokal pracownikom Spółdzielni lub upoważnionym przez nią osobom w celu dokonania koniecznego doraźnego bądź okresowego przeglądu, przeprowadzenia remontu, konserwacji, modernizacji lub usunięcia awarii, jak również zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, użytkownika lub najemcę lokalu.
13. Zachować w tajemnicy wszelkie informacje uzyskane z dokumentów udostępnianych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje związane z sytuacją finansową i gospodarczą Spółdzielni oraz dotyczące zobowiązań wobec jej kontrahentów

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, a także datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa, wysokość wniesionych wkładów budowlanych oraz zmiany w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 36.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 16

1. Członek, któremu przysługuje jedynie prawo odrębnej własności lokalu, 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 od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być przez Zarząd skrócony.

§ 17

(uchylony)

§ 18

(uchylony)

§ 19

(uchylony)

§ 20

(uchylony)

§ 21

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

§ 22

(uchylony)

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 23

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone przez właściwe jej organy w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. Odwołania w sprawie opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych powinny być rozpatrywane poza kolejnością.

O uchwale członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie do odwołania się od tej uchwały, przysługującym terminie i o skutkach jego niezachowania.

2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej, a od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie wymaga formy pisemnej - w przeciwnym wypadku uważa się je za nieistniejące.
Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone, na co najmniej 30 dni przed terminem jego zwołania.
O uchwale organu odwoławczego członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Uchwały Zarządu i Rady Nadzorczej podjęte w pierwszej instancji, od których nie wniesiono odwołań w terminie przewidzianym w ust. 2, są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.
5. Uchwały Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, podjęte w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

§ 24

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym na piśmie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma na adres podany ostatnio przez zainteresowanego. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone wskutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub wskazania błędnego adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Uchwały inne niż wymienione w ust.1 podaje się do wiadomości członków przez umieszczenie ich pełnego tekstu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię oraz na stronie internetowej spółdzielni.

V. PRAWA DO LOKALI

§ 25

1. Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać następujące rodzaje uprawnień do lokali:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - b) odrębna własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, własność domu jednorodzinnego, garażu lub udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - c) prawo najmu lokalu, budynku, pomieszczenia, garażu lub miejsca postojowego – w wypadkach określonych w odpowiednim regulaminie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Prawa do lokali wymienione w ust. 1 mogą przysługiwać też osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest ograniczonym prawem rzeczowym. Prawo to jest zbywalne, podlega dziedziczeniu oraz egzekucji.
2. *(uchylony)*
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do tego lokalu służy prawo pierwokupu.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany związany z tym lokalem. Dopóki prawo do lokalu nie wygaśnie, dysponowanie samym wkładem budowlanym jest nieważne.
6. *(uchylony)*
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, o nabyciu prawa.

§ 27

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr własnościowych praw do lokali, dla których prowadzone są księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
2. Założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu regulują odrębne przepisy (ustawa z dn. 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

§ 28

(uchylony)

§ 29

(uchylony)

§ 30

(uchylony)

§ 31

1. W wypadku, gdy własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku, od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem ich imieniu umowy o przeniesienie 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.

3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przypadnie więcej niż jednej osobie, z tytułu innego niż spadkobranie, do czasu zniesienia jego wspólności stosuje się odpowiednio postanowienia ust.1.

§ 32
(*uchylony*)

§ 33

1. W wypadku długotrwałych zaległości w uiszczaniu opłat za korzystanie z lokalu, o których mowa w § 71, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu lub takiego zachowania, które czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może wystąpić do sądu w trybie procesu o sprzedaż lokalu. Przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni występuje na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia osobom, o których mowa w ust. 1 innego lokalu.

§ 34

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby o których mowa w ust.1 obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 35
(*uchylony*)

B. Odrębna własność lokalu

§ 36

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności i powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - c) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanej inwestycji, który będzie stanowił podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie zasad ustalania kosztów budowy i terminarz wpłat,
 - e) określenie rodzaju, położenia i planowanej powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - f) określenie zasad i warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - g) inne warunki wynikające z realizacji konkretnej inwestycji.

2. Z chwilą zawarcia umowy opisanej w ust. 1 powstaje na rzecz członka roszczenie o zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa ta jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie ekspektatywy następuje wraz z wniesionym wkładem budowlanym lub jego częścią i wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę wskazaną w ust. 1 lub Spółdzielnię. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy osoba wskazana w ust. 1 lub jej następcy, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków budowy określonych w ust. 1 lit. b i g, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 37

1. Spółdzielnia zawiera, z osobą o której mowa w § 36, umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu lub uzyskaniu pozwolenia na jego użytkowanie, jeśli jest ono wymagane. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która zawarła umowę o budowę lokalu, które wraz z nią ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby, o której mowa w ust. 1 uiszcza ona opłaty na zasadach ogólnych określonych w przepisach prawa. 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 określonych budynkach lub osiedlu.
5. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do praw odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38

1. *(uchylony)*
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem treści z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 39

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może wystąpić do sądu w trybie

procesu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 40

Przepisy §§ 36 - 39 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

C. Najem lokali

§ 41

Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym, do których ze względu na cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, nie ustanowiono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu - na zasadach określonych w regulaminie najmu lokali, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

D. Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu

§ 42

Na pisemne żądanie Członka lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, z zastrzeżeniem treści § 43.

§ 43

Przeniesienie własności lokalu, o którym mowa w § 42 następuje po dokonaniu:

- a) spłaty przypadających na dany lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71.

§ 44

Spółdzielnia jest obowiązana wykonać prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 45

1. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którzy wnoszą o zmianę tytułu prawnego do lokalu są obowiązani wpłacić należności warunkujące tę zmianę, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten oraz wysokość należnych spłat powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

§ 46

1. *(uchylony)*

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 47

Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 43. Treść § 46 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 48

(uchylony)

§ 49

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

§ 50

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 51

(uchylony)

§ 52

(uchylony)

E. Ponoszenie kosztów budowy lokali

§ 53

Osoby oczekujące na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 54

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za którego realizację odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) *(uchylony)*
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie do każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię.

§ 55

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

F. Wkład budowlany i rozliczenia z tytułu jego wniesienia

§ 56

1. Wkładem budowlanym jest kwota, jaką osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi na pokrycie pełnych kosztów budowy przypadających na lokal. Zasady wniesienia wkładu budowlanego określa Statut i zawarta umowa o wybudowanie lokalu.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do uzupełnienia wkładu. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 57

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości w terminie wskazanym przez Zarząd.

2. W razie uzyskania przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty.
3. W razie pokrycia części kosztów budowy lokalu środkami uzyskanymi z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1 może nastąpić dopiero po przejęciu przez niego zobowiązań Spółdzielni wynikających z umowy kredytowej, w części przeznaczonej na ten lokal.
4. *Uchylony*

§ 58
(*uchylony*)

§ 59

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 60
(*uchylony*)

§ 61
(*uchylony*)

§ 62
(*uchylony*)

§ 63

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i dokonaniu wpłaty wkładu przez następcę.

§ 64
(*uchylony*)

§ 65

Szczególny tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

G. Używanie lokali

§ 66

1. Lokal mieszkalny położony w zasobach Spółdzielni może być używany wyłącznie na cele

mieszkalne. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz uzyskania zezwoleń przewidzianych przez przepisy prawa.

2. Osoby prawne i fizyczne uzgadniają z Zarządem Spółdzielni sposób korzystania z lokalu użytkowego. Sposób użytkowania nie może być uciążliwy dla innych użytkowników lokali Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Zajmowany lokal powinien być utrzymywany w należyтым stanie. W przypadku, gdy osoba korzystająca z lokalu nie wykonuje obowiązkowych remontów bieżących, które mają wpływ na estetykę nieruchomości lub działanie instalacji w innych lokalach, Zarząd Spółdzielni wykona remont na koszt osoby, która posiada tytuł prawny do lokalu.
5. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do udostępnienia swojego lokalu na każde żądanie Spółdzielni w celu dokonania przeglądu technicznego lub remontu. W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest, po przeprowadzeniu prac, do przywrócenia pierwotnego stanu lokalu.

§ 67

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 69

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby zajmujące te lokale. Za szczególne obowiązki osób korzystających z lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi, łącznie z ich wymianą,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób posiadających tytuł do lokalu oraz osób z nimi zamieszkałych nie obciąża Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osoby zajmującej lokal oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za całkowitą odpłatnością zainteresowanego.

§ 70

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia lokalu i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

H. Opłaty za używanie lokali

§ 71

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 stosownych opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5.
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 stosownych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są 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 ust. 5.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

7. Wysokość należności ustala Zarząd zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.
8. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia uprawnionemu lokalu do dyspozycji, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym uprawniony wraz z osobami z nim zamieszkałymi opróżnił lokal. Uprawniony do lokalu, nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami, o których mowa w ust. 1- 4.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 72

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 71 ust. 1 jest ustalana na podstawie:
 - a) planów gospodarczo-finansowych
 - b) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - c) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, który powinien zawierać w szczególności:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - d) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
 - a) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - b) fizyczną jednostkę rozliczania ciepła,
 - c) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - d) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - e) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - f) termin ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 73

(uchylony)

§ 74

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których

mowa w § 71, co najmniej co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 1¹. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z zastrzeżeniem opłat wskazanych w ust. 1¹.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 75

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 76

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział wszyscy członkowie Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub 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.
- 3¹. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
- 3². Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. 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.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby, zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.
6. *(uchylony)*
7. Członkowie mają prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 77

W wypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustali zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 78

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zgody na zbycie nieruchomości.
(Powyższe nie dotyczy ustanawiania prawa odrębnej własności lokali przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych).
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub społecznych oraz występowania z nich.
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału i likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
10. Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, a także wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
12. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz odwoływanie członka Zarządu, który nie otrzymał absolutorium.
13. Uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej
14. Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia.

§ 79

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 80

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, powinni być zawiadomieni pisemnie, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W terminie tym zawiadamia się też o Walnym Zgromadzeniu Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
- 1¹. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu dokonuje się poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie oraz zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z materiałami przygotowanymi na Walne Zgromadzenie.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw 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.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądań, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków zobowiązany jest Zarząd Spółdzielni.

§ 81

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, które składa się z Przewodniczącego, Sekretarza i Asesora. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 80 niniejszego Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie nie może wprowadzić do porządku obrad nowych spraw w celu podjęcia uchwał.
4. Walne Zgromadzenie zwołane zgodnie z § 79 i 80 jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu spółdzielni z inną Spółdzielnią oraz dla odwołania członka Zarządu bądź odwołania członka Rady Nadzorczej. Większość kwalifikowana 3/4 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni.
W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w głosowaniu uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Przy obliczaniu większości głosów wymaganej dla podjęcia uchwały, uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw" uchwale.
8. Głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium. Na żądanie 1/10 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium.

§ 83

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 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.

§ 84

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, o ile Spółdzielnia jest w nim zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowywane są przez Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat. W przypadku wcześniejszej likwidacji Spółdzielni powinny być one dołączone do dokumentów likwidacji.

B. Rada Nadzorcza

§ 86

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Wybory do Rady Nadzorczej, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
5. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany przez Walne Zgromadzenie
6. (*uchylony*)
7. Ustupający członkowie Rady mogą być wybierani ponownie. Jednakże nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
8. W razie upływu kadencji Rada Nadzorcza ma obowiązek działania do czasu wyboru nowej Rady Nadzorczej.
9. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna.
10. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 87

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 zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu.
5. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
6. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
7. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.

8. Uchwalanie regulaminu wnoszenia wkładów budowlanych.
9. Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
10. Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży należących do Spółdzielni, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
11. (*uchylony*)
12. Uchwalanie regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie użytkowania lokali w domach spółdzielczych, napraw wewnątrz lokali, administracji i eksploatacji zasobów, ładu, porządku i współżycia społecznego, rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, a także na wniosek Zarządu wszelkich regulaminów koniecznych dla efektywnego funkcjonowania Spółdzielni.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią i członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są dwaj członkowie Rady Nadzorczej przez nią upoważnieni.
14. Wnioskowanie w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
15. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
16. Uchwalanie Regulaminu Zarządu.
17. Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

§ 88

1. 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.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek natychmiast zawiesić w czynnościach członka Zarządu w przypadku, gdy jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu.
3. Zawieszając członka Zarządu w czynnościach, Rada Nadzorcza podejmuje wszelkie uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni. Po zbadaniu okoliczności sprawy, w szczególności po wysłuchaniu wyjaśnień członka Zarządu, co do przyczyn zawieszenia, Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu odwołuje członka Zarządu lub uchyla uchwałę w sprawie jego zawieszenia oraz w razie potrzeby zwołuje Walne Zgromadzenie.
4. Zawieszonego członka Zarządu powiadamia się niezwłocznie na piśmie o jego zawieszeniu, podając przyczyny zawieszenia.

§ 89

1. Rada Nadzorcza w celu zorganizowania pracy wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza.
2. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub jego Zastępca, co najmniej jeden raz w miesiącu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
4. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu, na żądanie co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej oraz na wniosek Związku Rewizyjnego, o ile Spółdzielnia jest jego członkiem.
5. W przypadku równej ilości głosów w głosowaniu nad uchwałą Rady Nadzorczej, głos Przewodniczącego jest decydujący.

6. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane.
7. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału wypłacanego bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 90

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 91

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków, wybieranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony. O ilości członków Zarządu decyduje Rada Nadzorcza. Członkiem Zarządu może zostać osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. W przypadku, gdy członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i prawne, członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów, wskazanych przez osoby prawne.
3. Członek Zarządu może być odwołany przez Radę Nadzorczą.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium.
5. *(skreślony)*
6. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy lub powołania.

§ 92

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej jednak raz w miesiącu. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności - Zastępca Prezesa.
3. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności przynajmniej dwóch członków Zarządu. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych i inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu.

§ 93

Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, mających na celu kierowanie działalnością Spółdzielni, w tym w szczególności:

- a) reprezentowanie Spółdzielni,
- b) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
- c) sporządzanie projektów planów działalności Spółdzielni,
- d) prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- e) zawieranie umów, w tym umów kredytowych, oraz zaciąganie innych zobowiązań,
- f) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
- g) współdziałanie z organami władzy terenowej, administracji publicznej i samorządowej, oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi lub społecznymi, w razie zaistnienia takiej potrzeby,
- h) udzielanie pełnomocnictw,
- i) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- j) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- k) zawieranie umów najmu oraz umów dzierżawy,
- l) zwoływanie Walnego Zgromadzenia.

§ 94

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 95

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, pełnomocnicy 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 oraz pracownicy Spółdzielni.

§ 96

1. Członek Zarządu lub Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności sami prowadzić i uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących konkurencyjną działalność wobec Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiesić w czynnościach członka Rady lub Zarządu, który dopuścił się naruszenia zakazu konkurencji oraz wystąpić o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

4. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady. Uchwałę w sprawie zawieszzonego członka Zarządu podejmuje Rada, stosując odpowiednio przepis § 88 ust.3 Statutu.

§ 96
(uchylony)

§ 97
(uchylony)

§ 98
(uchylony)

§ 99
(uchylony)

§ 100
(uchylony)

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 101

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

§ 102

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.

§ 103

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów budowlanych
- 1¹. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz inne fundusze celowe.
2. Fundusze celowe tworzone są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Nadwyżka bilansowa przeznaczona jest na zasilanie gospodarowania własnymi zasobami mieszkaniowymi. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
5. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
6. Odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 104

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 71,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 103 ust. 6; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 71 zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlegało ono badaniu, powinno być wyłożone w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z nim i odpisać.

§ 105

1. W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielczości mieszkaniowej, określone w ustawie Prawo Spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie o rachunkowości i innych przepisach.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów i postanowień Statutu.

§ 106

1. Spółdzielnia obowiązana jest raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustracja pełna lub problemowa winna zostać przeprowadzona w każdym czasie na zgłoszone Zarządowi żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady lub co najmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadzają właściwe Związki rewizyjne w Spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie nie zrzeszone zlecają przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 107

1. Zmiany dotychczasowego Statutu oraz tekst jednolity niniejszego Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 11 czerwca 2018 r. z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania ich przez Sąd.

2. Do czasu zarejestrowania zmian wprowadzanych w Statucie obowiązują dotychczasowe postanowienia Statutu, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 996 i 1250 oraz z 2017 r. poz. 1098) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami).

Tekst jednolity Statutu SBM „Ec Siekierki” uchwalonego w dniu 21.10.1987 r., zmienionego Uchwałą z dnia 22.06.2005 r., zmienionego uchwałą z dnia 27.11.2007 r. oraz zmienionego Uchwałą z dnia 11.06.2018 r.