

S T A T U T

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD FOSĄ”
W WARSZAWIE**

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16 września 1985 r. Prawo spółdzielcze (Prawo spółdzielcze Dz.U.2017.1560 tj. zwana dalej ustawą prawo spółdzielcze

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) zwana dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Fosą”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

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

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym
 - 2) budowanie za środki własne członków spółdzielni domów mieszkalnych, urządzeń pomocniczych i gospodarczych oraz lokali użytkowych i garaży
 - 3) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub wieczyste użytkowanie
 - 4) zbywanie wolnych lokali
 - 5) organizowanie inicjatyw mieszkańców w zakresie doskonalenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i krzewienia kultury współżycia programowanie zasad racjonalnego zarządzania i użytkowania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi.
- 2a. Przedmiot działalności określony w ust.1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomością stanowiącą mienie Spółdzielni i mienie jej członków,
 - 2) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi,
 - 3) wynajem lub dzierżawę gruntu na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienie jej członków na podstawie umowy zlecenia zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Zarządzanie, o którym mowa ust.2 i 2a realizuje Zarząd Spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.).

II. CZŁONKOSTWO

§ 4.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni,
 - 3a. 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.
 4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, ustanowione przed dniem 31.07.2007 r.
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, ustanowione przed dniem 31.07.2007 r.
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 4a. 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, 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, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni
 5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
 6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo

ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
9. 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.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni nie będącej jej członkiem właściciela lokalu oraz osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja, powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Popisana zawierać jego imię i nazwisko, PESEL, oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna jej nazwę i siedzibę.
3. Przyjęcie w poczet członków potwierdza Zarząd w formie uchwały.
4. Potwierdzenie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem osób do tego upoważnianych z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni niebędącego jej członkiem właściciela lokalu oraz osobie która nabyła prawo odrębnej własności.
6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o której mowa w ust. 5, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca. O uchwale Zarząd powiadamia osobę zainteresowaną pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia.
7. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 6

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) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. skreślono
- 2a. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 7 skreślono

§ 8 skreślono

§ 9 skreślono

§ 10

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną i organizację społeczną bądź polityczną – ze skutkiem od dnia jej ustania. Skreślenia dokonuje Zarząd.

§ 11

Ustanie członkostwa nie zwalnia od uregulowania zobowiązań członka na rzecz Spółdzielni.

§ 12 skreślono

§ 13 skreślono

§ 14 skreślono

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

Członek spółdzielni ma prawo do:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 3) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 4) ustanowienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu i lokalu o innym przeznaczeniu w tym miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 5) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 6) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz korzystania z lokalu w sposób określony w regulaminach wydanych na podstawie statutu Spółdzielni,
- 8) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 9) zapoznania się w siedzibie Spółdzielni z:
 - a) ~~(uchyla się)~~,
 - b) ~~(skreślono)~~
 - c) własnymi aktami członkowskimi,
 - d) ~~(skreślono)~~

e) (skreślono).

9a) 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.

a. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

b. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

c. Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

9b) Wysokość opłat za wydanie kopii dokumentów ustala Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.

10) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

11) (skreślono)

12) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zebrania z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni,

13) żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,

14) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,

15) odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,

16) osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,

17) pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,

18) ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w tym prawa odrębnej własności lokali,

19) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokalu o wyodrębnionej własności,

20) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,

21) uzyskiwania zaświadczeń o stanie opłat.

§ 16

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) skreślony

- 3) wnieść wkład budowlany, na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową lub przydziałem,
 - 4) uzupełnić wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze lub wyodrębnione prawo do lokalu,
 - 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 6) uczestniczyć w wydatkach: związanych z eksploatacją części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię i terminowo je uiszczać,
 - 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w częściach odpowiadających wielkości udziału w nieruchomości,
 - 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię,
 - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 - 10) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
 - 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 12) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
 - 13) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 15) niezwłocznie udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a w szczególności udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac,
 - b) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓLDZIELCZE

§ 17.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga zasięgnięcia opinii biegłego w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Nie zawiadomienie członka w terminie oznacza zgodę Zarządu na przyjęcie wniosku.
2. W razie odmowy załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, lub ustanowienia odrębnej własności do lokalu Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania oraz o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w

- terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji za wyjątkiem uchwał, o których mowa w ust.9, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 60 dni od daty otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
 5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały, wraz z jej uzasadnieniem, doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
 6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
 7. W przypadku 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.
 8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
 9. O uchwałach Zarządu lub Rady Nadzorczej, które dotyczą ogółu członków lub poszczególnych grup zawiadamia się członków przez wywieszenie odpisów tych uchwał w Biurze Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeniowych w budynkach a także na stronie internetowej. Od tych uchwał członek spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w terminie 30 dni do Walnego Zgromadzenia od daty powiadomienia. Zasady i tryb powiadamiania określa każdorazowo Rada Nadzorcza w uchwale.

V.

§ 18.skreślono

§ 19 skreślono

§ 20 skreślono

VI. PRAWO DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 21 (skreślono)

§ 22

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu określony w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 203 z późniejszymi zmianami).
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518)

§ 23

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach: prawa odrębnej własności.
2. Zadysponowanie lokalu mieszkalnego wymienionego w ust.1 może nastąpić na podstawie:
 - a) zbierania ofert z pośród członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
 - b) przetargu otwartego na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.
3. Warunki przetargu powinny określać, jaki tytuł prawny do lokalu będzie mogła uzyskać osoba deklarująca najwyższą rynkową wartość lokalu oraz warunki płatności wkładu wymaganego dla danego tytułu prawnego.
4. Osoba wyłoniona w trybie przetargowym poza wniesieniem wkładu budowlanego musi w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu zobowiązać się do spłacenia ciążących na lokalu zadłużeń kredytowych i innych zobowiązań, a w szczególności wynikających z ustaleń zawartych w § 16 ust.1, pkt 6 Statutu. Zastrzeżenia te powinny być zawarte w warunkach przetargu.

§ 24

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienia do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytów liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. (skreślono)
6. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 150)

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 25

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którzy w dniu 31 lipca 2007r posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowują prawo do tego lokalu.
2. (skreślono)
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
4. (skreślono)
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, do których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach
8. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
9. (skreślono)
10. (skreślono)

§ 26 (skreślono)

§ 27

1. (skreślono)
2. (skreślono)
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębnej własności do lokalu.
4. (skreślono)

§ 28

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu nie wniesionych przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 29

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

§ 30

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 31a

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

§ 32

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze

zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 33

Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz, której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez, członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 35 (skreślono)

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu:
 - 1) spłaty zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 37

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

§ 38

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.

D. NAJEM LOKALI

§ 39

1. Zawarcie przez Spółdzielnię umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w tym miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu następuje z uwzględnieniem przepisów wynikających odpowiednio z ustawy o ochronie praw lokatorów i/ lub kodeksu cywilnego.
2. Zawarcie umowy najmu następuje na czas oznaczony z prawem jej przedłużenia w zależności od decyzji Zarządu.
3. Wybór najemców następuje według uznania Zarządu po porównaniu ofert określających finansowe warunki najmu.
4. Przy wynajmowaniu lokalu Zarząd powinien kierować się zasadą rachunku ekonomicznego.
5. Jeżeli ofertę złoży więcej niż jeden zainteresowany, Zarząd dokonuje wyboru najemcy przy zachowaniu zasady, że w przypadku równorzędności ofert pierwszeństwo najmu przysługuje członkowi Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza może określać szczegółowe kryteria doboru najemców.

§ 40 (skreślono)

E. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 41

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

- utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. 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 oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8.
 5. Za opłaty, o których mowa powyżej, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 7. Opłaty, o których mowa w ust.1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
 8. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 42

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 41 jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np.1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczby osób zamieszkałych w lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych, ułamkowej części obciążeń w garażu wielostanowiskowym itp.)
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale w najmie, lokale związane działalnością gospodarczą itp.),
 - 4) zasady przyznawania bonifikaty użytkownikom lokali w wypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobierania opłat za używanie lokali.
3. (skreślono)

§ 43

1. Opłaty, o których mowa w § 41 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W przypadku nie wnoszenia opłat w w/w terminie naliczane będą ustawowe odsetki.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 41 ust.1, 3 i 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie
- 2¹ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 41 ust. 1, 3 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściciele lokali 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

VII.ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 44.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Zarządu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 45.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się. Członek nie posiadający zdolności do czynności prawnej bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z pomocy, których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 46.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) Uchwalanie rocznych planów gospodarczych,
- 3) 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,
- 4) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, obciążenia i zbycia nieruchomości,
- 7) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.,
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) (Skreślono)
- 11) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 12) Uchwalanie zmian Statutu,
- 13) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14) Upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 15) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16) Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej
- 17) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 18) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji.

§ 47.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie: Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej członków. Spółdzielni. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym terminie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust.2, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 48.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie listem poleconym lub doręczanym za pokwitowaniem oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Radę Spółdzielczą, 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.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

§ 48a

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.

§ 48b

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby 40 % uprawnionych do głosowania.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią,
 - c) 2/3 głosów – przy odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
 - d) 3/4 głosów przy likwidacji Spółdzielni w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania ich członków. Na żądanie 1/5 obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 49.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie, co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 50 (skreślono)

§ 51.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 52.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

§ 53.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków.
2. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia obowiązuje wszystkich członków oraz organy Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 54.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 55.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5-7 członków wybranych na Walnym Zgromadzeniu spośród członków Spółdzielni na okres do trzech lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustala każdorazowo Walne Zgromadzenie
2. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 56.

1. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany jednakże nie może być wybrany ponownie po upływie drugiej kolejnej kadencji.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. W ciągu, co najmniej sześciu tygodni Zarząd lub Rada Nadzorcza zwołuje w trybie § 47 posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie
5. 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.

6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej 7. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

§ 57.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, w tym dokonywanie wyboru biegłego rewidenta
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków
 - 2) skreślony,
 - 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 10) uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni
 - 12a) uchwalanie trybu windykacji należności Spółdzielni
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 15) (skreślono)
 - 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w Statucie
 - 17) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli wytoczył Zarząd Spółdzielni,
 - 18) przedstawianie wniosków z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty odbycia tego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 59.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest planowanie jej pracy.

§ 60.

Rada Nadzorcza może powołać Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 61.

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

C. ZARZĄD

§ 62.

1. Zarząd może być jednoosobowy, którym jest Prezes lub Zarząd może składać się z dwóch członków.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę lub powołania. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu podejmując w tej sprawie uchwałę określającą każdorazowo wymagane kwalifikacje i tryb wyłaniania.
4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza na podstawie uchwały podjętej zwykłą większością głosów.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 63.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 4) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu z działalności oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 6) (skreślono)

- 7) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 8) zawieranie umów, dotyczących w szczególności:
 - a) (skreślono)
 - b) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu w tym ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) skreślono
 - d) budowy o odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu,
 - e) sprzedaży lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
 - f) najmu lokalu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
- 10) (skreślono)

§ 64.

1. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch osób, Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 65.

1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 66.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 67

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorcza nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

5. Członek Zarządu Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
6. Do zakresu odpowiedzialności Członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają zastosowanie odpowiednio przepisy karne określone w Prawie spółdzielczym.

VIII. LUSTRACJA

§ 68

1. Zgodnie z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego SM „Nad Fosą” poddaje się nie rzadziej, niż raz na 3 lata lustracji badającej gospodarność, legalność i rzetelność działania, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków - corocznie.
2. Lustracja może być dokonana w każdym czasie i może dotyczyć całości lub części działania Spółdzielni na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 20 % Członków Spółdzielni.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 69.

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

§ 70.

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 70a

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 41a niniejszego statutu,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 70b

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w poprzednim paragrafie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Odpisy funduszu na remonty 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.

§ 71

Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą

środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 72

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy – powstały z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały z nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy – powstały z wpłat wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

§ 73.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, w zakresie nie uregulowanym w Statucie, stosuje się odrębne przepisy.
2. W miarę potrzeby Rada Nadzorczą może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 74.

Roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności powinny być wyłożone, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się w/w dokumentami.

§ 74.a

Sprawy likwidacji i upadłości Spółdzielni regulują przepisy ustawy z dnia 16 września 1985 r. prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. 2017.1560)

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 75.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w dziennikach urzędowych lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.

Jednolity tekst statutu uwzględnia zmiany w statucie uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2018 r. i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.