

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "MOKOTÓW" i zwana w dalszych postanowieniach niniejszego Statutu - Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie Ustawy - Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w osiedlach Spółdzielni.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) Budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 2) Budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w pkt.1 jest Walne Zgromadzenie.

§ 5

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o wyrażeniu zgody na utworzenie lub przystąpienie do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienie z nich jest Walne

Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6

1. Podstawową jednostką organizacyjną Spółdzielni jest wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo Osiedle.
2. Osiedla są podstawowymi jednostkami organizacyjnymi Spółdzielni w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i świadczenia usług członkom. Osiedla prowadzą gospodarkę na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, posiadają konta bankowe i dysponują środkami finansowymi związanymi z realizacją rocznych planów gospodarczych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Uzyskanie i utrata statusu członka

§ 7

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być osoby prawne.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna:
 - 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 § 10 ust. 4.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o

- spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
 6. 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.
 7. Uzyskanie statusu członka spółdzielni zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu następuje z mocy prawa i nie wymaga osobnego podjęcie w tym zakresie decyzji przez organy spółdzielni.

§ 9

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Dla uzyskania statusu członka spółdzielni przez osobę wskazaną w ust. 1 lub 2 konieczne jest złożenie przez taką osobę wniosku o przyjęcie w poczet spółdzielców z załączonymi dokumentami potwierdzającymi uprawnienie z tytułu odrębnej własności lokalu lub uprawnienie najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O przyjęciu w poczet członków spółdzielni decyduje zarząd Spółdzielni uchwałą podejmowaną w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia kompletnego wniosku. Za datę uzyskania statusu członka spółdzielni uznaje się datę podjęcia uchwały przez zarząd spółdzielni.
4. O uchwale w przedmiocie nadania statusu członka osoba składająca wniosek o przyjęcie w poczet członków powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia

uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia danej osoby w poczet członków spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia przez członka prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia przez członka ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia przysługującego członkowi roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania zawartej z członkiem umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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.
4. 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. Utrata statusu członka spółdzielni zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu następuje z mocy prawa i nie wymaga osobnego podjęcie w tym zakresie decyzji przez organy spółdzielni.

§ 11

1. Zarząd spółdzielni prowadzi:
 - 1) rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków osób prawnych ich nazwę i siedzibę, a także ewentualnie ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia i ustania członkostwa;
 - 2) rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych na nich zabezpieczeniach hipotecznych;
 - 3) rejestr członków spółdzielni, którzy złożyli wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

B. Prawa członka Spółdzielni

§ 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
 - 2) wybierania i kandydowania do organów spółdzielni (prawo czynne i bierne),
 - 3) udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo zgłaszania projektów uchwał,
 - 5) otrzymania bezpłatnie odpisu Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 6) otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Uprawnienie to nie obejmuje dokumentów, które nie podlegają ujawnieniu na podstawie odrębnych przepisów.

C. Obowiązki członka Spółdzielni

§ 13

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) wnieść lub uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany na warunkach określonych w Statucie, lub przepisach prawa,
 - 2) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów,
 - 3) dbać o dobro Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie i ochronę jej mienia,
 - 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 5) terminowo uiszczać wszelkie opłaty określone w przepisach prawa i Statucie Spółdzielni oraz powiadamiać Zarząd Spółdzielni o zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie danych identyfikacyjnych zawartych w rejestrze utrzymywać posiadany w zasobach Spółdzielni lokal w należyтым stanie oraz użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
 - 7) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia w całości lub w części, po zasięgnięciu opinii właściwej dla lokalizacji lokalu Rady Osiedla,
 - 8) umożliwić na żądanie Spółdzielni wstęp do lokalu, jeżeli jest to konieczne w celu sprawdzenia stanu technicznego, przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
 - 9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
 - 10) uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na przebudowę i modernizację lokalu, dokonanie zmian w lokalu lub zainstalowanie urządzeń zabezpieczających.

§ 14

1. Udział byłego członka, jeśli został wpłacony, wypłaca się w terminie trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Zwrot udziału następuje w wartości nominalnej.

D. Postępowanie odwoławcze

§ 15

1. Od uchwał Zarządu w sprawach spornych między członkiem a Spółdzielnią, a w szczególności dotyczących indywidualnych praw majątkowych członka, członkowi Spółdzielni przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w terminie czternastu dni od dnia zawiadomienia członka o uchwale Zarządu.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust.1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza rozpatrzy odwołanie wniesione po terminie, jeżeli uchybienie terminu nie przekracza sześciu miesięcy i jest uzasadnione. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być powiadomiony w terminie 14 dni od jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Zarządu, od której nie wniesiono odwołania oraz Uchwała Rady Nadzorczej podjęta po rozpoznaniu odwołania, o którym mowa w ust.1, jest ostateczna.
3. Członek Spółdzielni może dochodzić ochrony praw, o których mowa w ust. 1, na drodze sądowej.
4. W postępowaniu odwoławczym członek Spółdzielni może działać przez pełnomocnika, do udzielenia pełnomocnictwa stosuje się przepisu ustawy kodeks cywilny.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 16

1. Spółdzielnia może:
 - 1) zawierać umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach, stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach, stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni
 - 3) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 17

1. Umowy zawarte przez członka na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego a także jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 18

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

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:
 - 1) może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji,
 - 3) powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią,
 - 4) może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 22

1. W budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni członkom może przysługiwać prawo użytkowania przydzielonych im lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 23

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przepis ustępu 3 stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

5. 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniu im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością (ze stanem faktycznym) jest nieważna.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 24

1. Jeżeli spółdzielcze 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 w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 25

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

§ 26

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

C. Odrębna własność lokalu

§ 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 28

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 29

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w § 27 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 27 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 27 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali budowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona. 3
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 30

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 27 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 27 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 31

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 32

1. 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. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

D. Najem lokali stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni

§ 33

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. W przypadku braku zainteresowania najmem danego lokalu ze strony osób będących członkami Spółdzielni Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom.
3. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
5. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze konkursu ofert.
6. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie, zawartej przez Spółdzielnię z najemcą.

IV. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 34

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w

szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków określonych w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38

1. Koszty wyceny lokalu, zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 39

1. Przeniesienie własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wymaga wpisu do księgi wieczystej. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

§ 40

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zaskarżeniu do Sądu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, po bezskutecznym postępowaniu odwoławczym zgodnie z art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

V. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU

§ 41

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu i jego zwolnieniu pierwszeństwo w jego nabyciu mają członkowie Spółdzielni i ich pełnoletnie dzieci zamieszkałe wspólnie z rodzicami na terenie danego Osiedla, które nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku braku chętnych z Osiedla, w którego zasobach znajduje się lokal, mają prawo ubiegać się osoby, które spełniają kryteria wymienione w ust. 1 z pozostałych Osiedli znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. Dla ubiegających się wymienionych w ust.1 Zarząd Spółdzielni (Pełnomocnik Zarządu – Kierownik Osiedla) ogłasza ograniczony konkurs ofert przez ogłoszenie w budynkach Osiedla (Osiedli) na tablicach ogłoszeń o składaniu ofert.
3. W przypadku braku ofert ze strony osób o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony z ogłoszeniem w prasie lokalnej.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku uprawnionych osób, wymienionych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - Spółdzielnia zbywa je w drodze przetargu,
5. Szczegółowy tryb ogłaszania konkursu ofert i przetargu nieograniczonego, warunków ustanawiania praw do lokalu oraz przyjmowania w poczet członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. Tryb przenoszenia własności lokali i sprzedaż określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

§ 43

1. Ustalanie kosztu budowy poszczególnych lokali, w odniesieniu do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności dokonuje w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajów kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie znajdują się w budynku mieszkalnym.
3. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 44

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym w ramach rozliczenia z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonywania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 45

1. Członek Spółdzielni otrzymujący zgodę Zarządu Spółdzielni na przyłączenie do lokalu i zabudowę powierzchni wspólnej wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tej powierzchni ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Koszty związane z ustaleniem wysokości wartości rynkowej przyłączanej powierzchni pokrywa członek ubiegający się o zabudowę.

VIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 46

Spółdzielnia zarządza majątkiem własnym, a w szczególności prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ukierunkowaną na utrzymanie dobrego ich stanu technicznego i racjonalizację kosztów eksploatacji.

A. Użytkowanie lokali

§ 47

1. Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku będącym własnością Spółdzielni lub zarządzanym przez Spółdzielnię powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym opisanym w poprzednim zdaniu dopuszczalne jest prowadzenie działalności gospodarczej o ile nie narusza to substancji budynku i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców, pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu lub jego części.
2. Osoba posiadająca prawo do lokalu może być obciążona dodatkowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z prowadzoną działalnością.

§ 48

Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego byłym członkiem Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby są do opróżnienia lokalu w terminie nie przekraczającym trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 49

Szczegółowe zasady użytkowania lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Opłaty za użytkowanie lokali

§ 50

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 51

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 50 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno lub kilkubudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 52

1. Opłaty, o których mowa w § 50, powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
2. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera od lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk postojowych w garażu wielostanowiskowym odsetki ustawowe.
3. Od nieuiszczonych w terminie opłat, do których zobowiązana jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, Spółdzielnia w pierwszej kolejności pobiera należne odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat, o których mowa w § 50 oraz koszty postępowania sądowego i komorniczego.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni lub osoby nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 50 Statutu, na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

C. Naprawy wewnątrz lokali

§ 53

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, domofonów oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.

§ 54

1. Osoby posiadające tytuły prawne do lokalu są obowiązane do wykonania na koszt własny zgodnie z wymogami ustawy Prawa Budowlanego następujących prac:
 - 1) malowania sufitów i ścian lub tapetowania z częstotliwością wynikającą z potrzeb techniczno - estetycznych,
 - 2) malowania olejnego drzwi i obustronnie stolarki okiennej oraz części metalowych wymagających ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 3) wymiany, konserwacji i remontu stolarki okiennej i drzwiowej wraz z jej uszczelnieniem i naprawą okuć,
 - 4) naprawy i wymiany urządzeń sanitarnych do zaworu odcinającego,
 - 5) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 6) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych łącznie z ich wymianą,
 - 7) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 8) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej w lokalu od licznika lub skrzynki rozdzielczej.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób wymienionych w ust.1 lub osób z nimi zamieszkających obciąża osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego poza opłatami uiszczanymi za użytkowanie lokalu.

4. Administracja Osiedla, na terenie którego znajduje się dany lokal w przypadku awarii tworzącej zagrożenie życia i zdrowia lub zniszczenia substancji mieszkaniowej, gdy nie ma możliwości skontaktowania się z użytkownikiem, może dokonać komisyjnego otwarcia lokalu i usunięcia usterek. Wymaga to powiadomienia policji oraz sporządzenia protokołu konieczności, a po usunięciu przyczyn awarii dokonania zamknięcia i zaplombowania lokalu.
5. Obowiązki członków Spółdzielni mają zastosowanie do osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.

D. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 55

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków osób posiadających tytuł prawny do lokalu lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 56

1. Zainstalowanie dodatkowego wyposażenia lub dodatkowe wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, a połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokali wymaga zgody Spółdzielni. Odmowa zgody wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. W przypadku dokonania zmian, o których mowa w ustępie 1 bez zgody Spółdzielni użytkownik obowiązany jest na koszt własny przywrócić lokal do stanu pierwotnego.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio między zwalnającym i obejmującym lokal.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 57

Organami Spółdzielni są: A) Walne Zgromadzenie, B) Rada Nadzorcza, C) Zarząd, D) Rada Osiedla.

§ 58

1. Członkowie wybrani do organów Spółdzielni obowiązani są znać treść Statutu, innych regulacji wewnątrzspółdzielczych oraz odpowiednich przepisów prawa odnoszących się to spółdzielni mieszkaniowych.
2. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić członkowie pozostający w stosunku pracy ze Spółdzielnią lub wykonujący na innych zasadach odpłatne prace na rzecz Spółdzielni lub Osiedla oraz pozostający z pracownikami Spółdzielni w związku pokrewieństwa w linii prostej.
3. Osoba małoletnia lub ubezwłasnowolniona nie może wybierać i być wybierana do organów Spółdzielni.

4. Członek Spółdzielni osoba fizyczna może brać udział w zebraniach organów Spółdzielni tylko osobiście.
5. Członek Spółdzielni nie może dokonać cesji swoich praw i ustanowić pełnomocnika, który w jego imieniu będzie brał udział w zebraniach organów samorządowych Spółdzielni. Wyjątek stanowi pełnomocnik członka osoby prawnej oraz udział w Walnym Zgromadzeniu. Członek Spółdzielni nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych reprezentowany jest przez przedstawiciela ustawowego.

A) Walne Zgromadzenie.

§ 59

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, a w szczególności inwestycyjnej,
 - 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,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu tajnym,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie w tym zakresie uchwał,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub obciążenia nieruchomości, za wyjątkiem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu oraz regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w postępowaniu odwoławczym,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji oraz występowanie z nich,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku,
 - 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią,
 - 15) podziału Spółdzielni i likwidacji Spółdzielni, a także w sprawie przyłączenia jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni,
 - 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 60

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30-go czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
5. W przypadkach wskazanych w ust.2, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na piętnaście dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie zawiadomień w Biurze Zarządu i we wszystkich budynkach Spółdzielni. 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.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: - Zarząd, - Rada Nadzorcza – Członkowie.
9. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Biura Zarządu Spółdzielni i Administracji Osiedli na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i wnioski w terminie do piętnastu dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków,
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walne Zgromadzenie projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności ponad 50% członków obecnych na Zgromadzeniu. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Spółdzielni w terminach i w sposób określony w § 60, za wyjątkiem odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Większość kwalifikowana 2/3 jest wymagana do podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią i odwołaniu członka Rady Nadzorczej, a większość kwalifikowana 3/4 do podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 62

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni a także Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu Uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu.
3. Uchwała niezgodna z ustawą prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub innymi bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa jest nieważna.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 - ciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni i jej organów.

§ 63

1. Walne Zgromadzenie może postanowić o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, z określeniem terminu zwołania kontynuacji przerwane zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym przez Walne Zgromadzenie.
3. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) podjęciu przez Walne Zgromadzenie postanowienia o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 64

1. Z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły które podpisują Przewodniczący i Sekretarz wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia i przeprowadzania wyborów określa regulamin.

B) Rada Nadzorcza

§ 65

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrole nad działalnością Spółdzielni.

§ 66

1. Rada Nadzorcza jest wybierana na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym przy zachowaniu zasady reprezentacji poszczególnych Osiedli. Dana osoba nie może być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani z podziałem na poszczególne Osiedla w liczbie jeden członek na każde rozpoczęte 600 członków Spółdzielni, zamieszkałych w Osiedlu.
3. Kadencja nowo wybranej Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia ostatniej części rocznego sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia po upływie trzech lat od wyboru Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji.

4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni - upoważniona przez osobę prawną.
5. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru. Ponadto utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
6. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu w skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi osoba wybrana przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
7. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Zarządu.
8. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza wyznaczy jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie, jego członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu, zawarcie z członkiem Rady Nadzorczej delegowanym do Zarządu w zakresie pełnienia funkcji członka Zarządu nie powoduje wygaśnięcia członkostwa w Radzie Nadzorczej.
9. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie z uwzględnieniem ust.1.
10. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciel, wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Ujawnienie naruszenia tego zakazu stanowi podstawę zawieszenia w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Rady Nadzorczej rozpatrywane jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
11. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki zabiegania o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi oraz zawieranie umów o świadczenie usług lub dostaw.
12. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub Kierownikami Administracji Osiedli w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej.

§ 67

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów inwestycyjnych Spółdzielni i planów kosztów Biura Zarządu,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zapoznawanie się z rocznymi planami gospodarczymi Osiedli,
 - b) badanie rocznych sprawozdań i bilansów,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków Spółdzielni,
 - d) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

- 4) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, z powodu działalności sprzecznej z przepisami prawa lub Statutu,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 6) ustalanie wynagrodzeń i zawieranie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Biura Zarządu Spółdzielni oraz podział Spółdzielni na Osiedla,
 - 9) ustalanie liczby członków Rad Osiedli z podziałem na poszczególne Osiedla,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i Rad osiedli w ramach postępowania odwoławczego,
 - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 12) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 13) opiniowanie projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 14) podejmowanie uchwał w związku z wynikami kontroli przeprowadzanych przez uprawnione organy kontrolne, udział w tych kontrolach i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
 - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 16) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - 17) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę rocznych sprawozdań finansowych,
 - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale,
 - 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nieruchomościami,
 - 20) uchwalanie regulaminów Zarządu, Rady Osiedla, przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokalu i zamiany lokalu, użytkowania lokali oraz innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 21) rozpatrywanie opinii i wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej w sprawach Spółdzielni zgłaszanych przez członków na Walnym Zgromadzeniu,
 - 22) opiniowanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni stanowiących podstawę zawierania przez Zarząd porozumień płacowych.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust.1 pkt.5 i 6 upoważnieni są przez Radę Nadzorczą łącznie dwaj Jej członkowie, w tym Przewodniczący lub jego Zastępca.

§ 68

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Tryb wykonywania tych uprawnień określa regulamin.

§ 69

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Rada Nadzorcza powołuje komisję rewizyjną, a w miarę potrzeb również i inne komisje, ustalając zakres działania tych komisji.

3. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych wiążących decyzji pod adresem Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej wchodzi w skład jej Prezydium. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
5. Członek Rady Nadzorczej współpracuje z Radą Osiedla właściwą dla swojego miejsca zamieszkania i może brać udział w jej zebraniach.

§ 70

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu dokonywanego w głosowaniu tajnym. Na żądanie jednej trzeciej członków Rady Nadzorczej obecnych na jej posiedzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały o uchyleniu uchwał Rad Osiedli niezgodnych z przepisami prawa, Statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej w terminie trzech miesięcy od czasu podjęcia niezgodnej z prawem uchwały.

§ 71

1. Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, jej prezydium i komisji określa regulamin.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rad Osiedli.

C) Zarząd

§ 72

1. Zarząd składa się z od 1 do 3 członków w tym prezesa i zastępców. Zarząd wybierany jest przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu ofert spośród kandydatów posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe. Członkowie Zarządu są pracownikami etatowymi.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 73

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należą czynności i sprawy nie zastrzeżone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu,
 - 3) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz o przeniesienie własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o budowę lokalu,
 - 5) sporządzanie projektów planów inwestycyjnych i planów kosztów Biura Zarządu,
 - 6) przedkładanie Radzie Nadzorczej planów gospodarczych Spółdzielni,

- 7) sporządzanie rocznego sprawozdania i sprawozdania finansowego oraz przedkładanie tych dokumentów do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 11) zaciąganie kredytów bankowych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12) udzielanie pełnomocnictw,
- 13) współdziałanie z organami rządowej administracji ogólnej i organami samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 14) nabywanie w ramach planów gospodarczych środków trwałych - zbywanie ich lub likwidację,
- 15) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
- 16) uchwalanie regulaminów w sprawach należących do kompetencji Zarządu,
- 17) rozpatrywanie uwag i wniosków kierowanych do Zarządu.

§ 74

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składa: dwóch członków Zarządu lub członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik). Oświadczenia składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa kierownikom administracji osiedli do dokonywania niektórych czynności prawnych będących w kompetencji Zarządu.

§ 75

1. Wnioski i uwagi członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie jednego miesiąca, a w sprawach skomplikowanych - w terminie dwóch miesięcy, od dnia zgłoszenia wniosku.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie.

§ 76

1. Szczegółowe zasady i tryb działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. W postępowaniu tym Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

§ 77

1. Członkowie Zarządu są obowiązani działać dla dobra członków Spółdzielni i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę do zawieszenia w czynnościach lub odwołania członka Zarządu.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu oraz odpowiada przed tymi organami.

D) Rada Osiedla

§ 78

1. Na terenie Osiedla działa Rada Osiedla wybierana w głosowaniu tajnym na okres czterech lat przez członków Spółdzielni.
2. Wybory odbywają się podczas Zebrania członków z danego Osiedla zwołanego przez Kierownika Administracji Osiedla w uzgodnieniu z Radą Osiedla. Kadencja ustępującej Rady kończy się z dniem wyboru nowej Rady.
3. Liczba członków Rady Osiedla wynosi od 3 do 11 osób.
4. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany mieszkania na inne położone na terenie innej nieruchomości, odwołania.
6. Członek Rady może być odwołany przez członków Spółdzielni z danego Osiedla, przed okresem na jaki został wybrany zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym, jeżeli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z członkostwa w Spółdzielni lub udziału w pracach Rady.
7. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat dokonuje się wyboru innego członka Rady Osiedla na okres do końca kadencji.
8. Członkowie Rady Osiedla zachowują swoje mandaty do czasu upływu kadencji obowiązującej w dotychczasowym Statucie.

§ 79

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych,
 - 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Osiedla,
 - 3) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością gospodarczo - finansową dot. w szczególności:
 - a) okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) udziału w wyborze wykonawcy na roboty remontowe i konserwacyjne,
 - c) projektów umów na:
 - i) wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych zasobów Spółdzielni znajdujących się na terenie Osiedla
 - ii) najem lokali użytkowych, garaży lub dzierżawa terenu,
 - 4) uchwalanie wysokości opłat za najem lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni i znajdujących się na terenie Osiedla,

- 5) uchwalanie wysokości opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy dla użytkowników lokali w częściach przypadających na ich lokale oraz pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, położonych na terenie Osiedla,
 - 6) opiniowanie wniosków Kierownika Administracji Osiedla kierowanych do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawach wykluczenia, wykreślenia i wygaśnięcia członkostwa oraz wystąpienia z pozwem do Sądu o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji,
 - 7) opiniowanie wniosków Kierownika Administracji Osiedla o umarzaniu należności i odpisywaniu ich w ciężar kosztów finansowych nieruchomości oraz rozkładanie należności na raty do wysokości ustalonej indywidualnie dla każdej sprawy,
 - 8) opiniowanie kandydatów na Kierownika Administracji Osiedla i przyznawania mu premii,
 - 9) sprawowanie kontroli nad działalnością Kierownika Administracji Osiedla,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Kierownika Administracji Osiedla oraz skarg na jego działalność jako Kierownika Administracji Osiedla,
 - 11) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Administracji Osiedla,
 - 13) zgłaszanie do Zarządu i Rady Nadzorczej wniosków w sprawach dotyczących Osiedla,
 - 14) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
 - 15) wpajanie zasad kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania dla wspólnego mienia oraz organizowanie pomocy socjalnej dla członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie Osiedla,
 - 16) współdziałanie w organizowaniu wyborów do komitetów domowych (kolonijnych), współpraca z tymi komitetami oraz rozpatrywanie uwag i wniosków zgłaszanych przez te komitety i udzielania odpowiedzi w ciągu 30 dni,
 - 17) współdziałanie z organami administracji samorządu terytorialnego oraz instytucjami i organizacjami społecznymi w zakresie realizacji planów gospodarczych i społecznych,
 - 18) składanie raz w roku sprawozdania ze swojej działalności na Zebraniu Członków Spółdzielni zamieszkałych w Osiedlu, wgląd w dokumenty finansowe Osiedla.
2. W posiedzeniach Rady Osiedla mogą brać udział, z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej z tego Osiedla.
 3. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 80

1. W domach lub koloniach Spółdzielni działają komitety domowe (kolonijne) jako społeczna reprezentacja mieszkańców.
2. Szczegółowy zakres działania i organizację komitetu domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. GOSPODARKA I FINANSE SPÓŁDZIELNI

§ 81

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Nadwyżka lub niedobór na nieruchomościach na działalności bezwynikowej zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego.

§ 82

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem, o którym mowa w ust.1 pkt 4, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez osobę uprawnioną zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia celem umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nimi.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

XI. LUSTRACJA

§ 86

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania zgodnie z ustaleniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia prowadząca działalność inwestycyjną obowiązana jest corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności i rzetelności jej działania inwestycyjnego.

XII. INNE POSTANOWIENIA

§ 87

W sprawach dotyczących łączenia się, podziału, likwidacji i upadłości Spółdzielni obowiązują odpowiednie przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 88

Do czasu uchwalenia przewidzianych w Statucie regulaminów lub innych wewnętrznych aktów prawnych, obowiązują przepisy wydane na podstawie dotychczasowego Statutu, o ile nie są sprzeczne z ustawą prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 89

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Statutu, a nie zakończonych ostatecznie w postępowaniu odwoławczym, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 90

1. Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w częściach w dniach.
2. Statut wchodzi w życie z dniem wpisania do zmiany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
3. W tym dniu traci moc dotychczasowy Statut Spółdzielni.

4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.