

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	2
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
IV.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	8
V.	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	11
VI.	NAJEM LOKALI	12
VII.	UŻYWANIE LOKALI	12
A.	Postanowienia ogólne	12
B.	Opłaty za używanie lokali	14
C.	Dokonywanie napraw	16
VIII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	16
A.	Postanowienia ogólne	16
B.	Walne Zgromadzenie Członków	16
C.	Rada Nadzorcza	19
D.	Zarząd	22
E.	Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	23
IX.	GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI	24
X.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	26

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkanio- "Kwitnąca" zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1443, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1222, z późn. zm.) i innych ustaw.

§ 1.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem zorganizowanym dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb kulturalnych i społecznych, wynikających z zamieszkiwania przez nich w zasobach Spółdzielni.

§ 2.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 - 1.1. ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 1.2. wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Do lokali o innym przeznaczeniu zalicza się lokale użytkowe, garaże.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków nabyte od Spółdzielni. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może nabywać i dzierżawić potrzebne jej tereny.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących o działalności gospodarczej, przy czym dochody uzyskiwane z tej działalności Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

Spółdzielnia może być członkiem spółdzielczego Związku Rewizyjnego oraz innej organizacji społecznej.

II. CZŁONKOWIE SPÓLZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Jednakże osoby nie posiadające lub ograniczone w zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

1. zmiane tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9.

1. Członek jest obowiązany stosować się do postanowień statutu, obowiązujących regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.
2. Członek jest obowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
3. Członek jest obowiązany dbać o mienie Spółdzielni.
4. Członek jest obowiązany pokrywać straty Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów zgodnie z uchwałami walnego zgromadzenia członków.
5. Członek jest obowiązany udostępnić zajmowany lokal na żądanie Spółdzielni w celu przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontów, modernizacji i prac związanych z usuwaniem awarii.
6. Członek jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowania udziałów w terminie dwóch tygodni od zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni. W przypadku niedotrzymania terminu wpłaty Spółdzielnia może zastosować sankcje, o których mowa w § 15.
7. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2002, Nr 200 poz. 1679 ze zm.). Wysokość wpisowego wynosi 100 zł dla osoby fizycznej i 2000 złotych dla osoby prawnej.
8. Członek Spółdzielni jest obowiązany do zadeklarowania wpłaty udziałów w liczbie odpowiadającej ilości lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, do których przysługuje mu prawo.
9. Zmiana wysokości wpisowego i udziału, która nastąpiła w Spółdzielni po wniesieniu przez członka tych opłat w wysokości go obowiązującej nie stanowi podstawy do żądania od niego dopłaty lub żądania przez niego zwrotu nadwyżki.
10. Kwotę wniesioną przez członka tytułem udziałów Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej w razie ustania jej członkostwa. Rozliczenie z tego tytułu jest dokonywane po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty, przy czym nie może nastąpić w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Wpłata należności powinna zostać dokonana w terminie miesiąca od daty zatwierdzenia przez walne zgromadzenie sprawozdania finansowego. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
11. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.

§ 10.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności prawo:
 - 2.1. uczestniczenia w walnym zgromadzeniu oraz czynne i bierne prawo wyborcze do innych organów Spółdzielni na zasadach określonych statutem;
 - 2.2. korzystania wraz ze wspólnie zamieszkującymi członkami rodziny z urzędzeń i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
 - 2.3. do niedpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów Spółdzielni;
 - 2.4. żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni składowych przez niego wniosków dotyczących działalności Spółdzielni;
 - 2.5. zapoznawania się oraz otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów z ich obrad, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, informacji o biegłym rewidencie badającym te sprawozdania, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnie lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
 - 2.1. działania na szkodę Spółdzielni;
 - 2.2. rażące naruszenie istotnych postanowień statutu i regulaminów Spółdzielni oraz podstawowych zasad współżycia społecznego;

§ 14.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni wypowiadając członkostwo, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni uczestniczy w stratach Spółdzielni proporcjonalnie do wsockości przysługujących mu udziałów i liczby dni, w których był członkiem Spółdzielni w ostatnim roku swojej przynależności.

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. wystąpienia;
 - 1.2. wykluczenia;
 - 1.3. wykreślenia z rejestru członków;
 - 1.4. śmierci członka.

§ 12.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których obowiązek doręczenia przewiduje ustawa lub statut, Spółdzielnia doręcza osobom zainteresowanym na piśmie, listem poleconym na adres przez nich podany w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym oświadczeniu jako adres dla korespondencji lub bezpośrednio za pokwitowaniem.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić o każdej zmianie swojego adresu. Pismo Spółdzielnia zwócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za doręczone uważa się również pismo, którego przyjęcia członek odmówił oraz pisma nie podjęte, przesłane listem poleconym, prawidłowo awizowane przez organ pocztowy.

§ 11.

3. Uprawnienia członków określone w ust. 2 pkt 2.5 nie obejmują treści dokumentów, których nowelby ujawnienie informacji niejawnej (służbowej lub handlowej), określonej w odrębnych przepisach. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawartych z osobami trzecimi także wtedy, gdy istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzystający uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawartych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
- 2.6. wydania kopii tych dokumentów ponosi członek Spółdzielni;
- 2.7. udziału w nadwyżce bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia;
- 2.8. czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni albo wykresiony z rejestru jej członków ma prawo:
 - 1.1. odwołania się od uchwały rady nadzorczej o wykluczeniu albo wykresieniu do walnego zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej otrzymania, lub
 - 1.2. zaskarżenia tej uchwały do sądu w terminie 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia mu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. W razie wniesienia odwołania od uchwały rady nadzorczej do walnego zgromadzenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny na walnym zgromadzeniu i popierać swoje odwołanie. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odwołujący się członek Spółdzielni nie powinien być zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem. Członkowi, który wniośił odwołanie, ale był nieobecny na walnym zgromadzeniu, uchwałę stanowiącą rozpatrzenie jego odwołania należy doręczyć na piśmie w ciągu 7 dni od daty jej podjęcia.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez walne zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, o którym mowa w ust. 1

§ 17.

1. Uchwałę o wykluczeniu członka ze Spółdzielni lub wykresieniu go z rejestru członków podejmuje rada nadzorcza na wniosek zarządu.
2. Zarząd powinien pisemnie zawiadomić członka Spółdzielni o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykresienia. Zawiadomienie powinno być doręczone członkowi bezpośrednio lub listem poleconym co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia rady nadzorczej i zawierać treść wniosku zarządu, jego uzasadnienie oraz informację o prawie obecności członka na tym posiedzeniu i składowania wyjążeń. Zawiadomienie uważy się za doręczone w sytuacji określonej w § 11 ust. 2.
3. Rada nadzorcza ma obowiązek wyjaśnić wniósłszy wniosek o wykluczenie lub wykresienie członka Spółdzielni. Jeżeli zainteresowany członkiem, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie stawia się, rada nadzorcza może rozpatrzyć sprawę wykluczenia lub wykresienia bez jego udziału. Jeżeli rada nadzorcza uzyska informację o ważnej przyczynie uniemożliwiającej obecność członka na posiedzeniu, powinna odroczyć rozpatrzenie sprawy do czasu, kiedy obecność zainteresowanego będzie możliwa.
4. O wykluczeniu ze Spółdzielni lub wykresieniu z rejestru jej członków należy zainteresowanego wykluczonego w statucie. Zawiadomienie uważy się za doręczone w sytuacji określonej w § 11 ust. 2.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykresienie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Podstawę wykresienia może stanowić:
 - 2.1. niewpłacenie w terminie określonym w statucie wpisowego lub udziałów albo wkładu budowlanego w terminie określonym w umowie;
 - 2.2. fakt, że członek stał się bezprzedmiotowe.

§ 15.

- 2.3. uporczywe niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni;
- 2.4. wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu uzyskania nienależnych uprawnień członkowskich lub praw do lokalu.

ODPIS

Od uchwały rady Nadzorczej podjętej, zgodnie z kompetencjami, w sprawach określonych w § 19 ust. 2 przysługuje członkowi prawo odwołania się do walnego zgromadzenia. Odwołanie powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia doręczenia członkowi uchwały rady nadzorczej. Uchwała powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie do odwołania się w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym, o terminie i skutkach jego niezachowania. Walne zgromadzenie rozpatruje odwołanie wniesione od uchwały rady nadzorczej na swoim najbliższym zebraniu, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy.

§ 20.

1. Wnioski członków w sprawach ze stosunku członkostwa i w sprawach pochodnych od niego rozpatruje zarząd w terminie 30 dni od daty ich złożenia i podjęte w tym zakresie uchwały doręcza zainteresowanym w ciągu 14 dni od daty ich podjęcia.
2. Sprawami ze stosunku członkostwa i pochodnymi od niego są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków członków, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni i dotyczą wszystkich członków w jednakowym zakresie.
3. Od uchwały zarządu, podjętej zgodnie z kompetencjami, w sprawach określonych w ust. 2, przysługuje członkowi Spółdzielni prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym do rady nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu uchwały zarządu, która powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się w tym terminie w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym i o skutkach jego niezachowania.
4. Odwołanie od uchwały zarządu powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada nadzorcza powinna rozpatrzeć odwołanie wniesione członka lub Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały rady nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 19.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZPÓLDZIELCZE

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 18.

4. Członek Spółdzielni, w stosunku do którego walne zgromadzenie podpzymało uchwałę rady nadzorczej w sprawie wykreślenia albo wykluczenia z rejestru członków ma prawo odwołania się do sądu od uchwały podjętej przez walne zgromadzenie. Termin na wniesienie odwołania wynosi 6 tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, na którym uchwała została podjęta. W przypadku nieobecności członka na walnym zgromadzeniu termin ten biegnie od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.
 5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 5.1. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady nadzorczej do walnego zgromadzenia;
 - 5.2. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;
 - 5.3. prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylene uchwały rady nadzorczej albo uchwały walnego zgromadzenia.
- pkt 1.2, rozpoczyna się od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone przez walne zgromadzenie.

ODPIS

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypła- ca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spół-

§ 26.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eks- ploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących spóldzielni, rządzącego lub uporczywego wykracza- nia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaści- wego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciąż- liwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem występuje za- rząd Spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 25.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomo- nika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezsku- teczności upływu tego terminu sąd, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, 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.

§ 24.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadko- bierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

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

4. Przedmiotem zbycia może być udział w części spółdzielczego własnościowego prawa do lo- kalu. Pozostałym współwłaścicielom w tym samym czasie wchodzi w posiadanie prawo do lokalu z prawem pierwokupu. Umowa zbycia udziału w części własnościowego prawa do lokalu zawar- ta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 23.

IV. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Niezależnie od prawa odwołania się w postępowaniu wewnątrspółdzielczym do określonego statu- tem organu Spółdzielni, członek Spółdzielni może także odwołać się bezpośrednio do sądu w sprawach pomiędzy nim a Spółdzielnią. W razie zaskarżenia przez członka uchwały organu Spół- dzielni do sądu, postępowanie wewnątrspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 22.

Uchwała zarządu oraz uchwała rady nadzorczej, od których nie złożono w przewidzianym terminie odwołania, są ostateczne w postępowaniu wewnątrspółdzielczym.

§ 21.

ODPIS

- działnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwano spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został sfinansowany kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu oraz zadłużenie lokalu - wraz z odsetkami.
 3. Wzruszeniem wyjątku od wartości rynkowej lokalu jest oprócz prawa do lokalu w tym samym czasie, którym przysługiwano spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkuje w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą.
- § 27.
1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkuje w tym lokalu osoby, które swoje prawo od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego.
 2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, jeśli umowa zawarta z członkiem spółdzielni nie stanowi inaczej.
- § 28.
1. Po przejęciu opróżnionego lokalu Spółdzielnia dokonuje czynności o których mowa w ust. 3 - 5 niniejszego paragrafu oraz w § 26 ust. 1. Spółdzielnia potrąca z należności wypłacanej osobie uprawnionej swoje roszczenia wzajemne z tytułu nie wniesionych przez członka opłat za używanie lokalu.
 2. W wypadku wskazanym w ust. 1 Spółdzielnia może potrącić z należności wypłacanej osobie uprawnionej także należności przysługujące Spółdzielni z tytułu kosztów odnowienia lokalu i usunięcia uszkodzeń.
 3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o nim i terminach poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na klatkach schodowych i w miejscach przywieszania ogłoszeń do publikacji ogłoszeń, na terenie Spółdzielni, oraz przez publikację ogłoszeń w prasie lokalnej. Termin przetargu nie może być krótszy niż 30 dni od daty ogłoszenia przetargu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zapłaconych potrzeb mieszkalniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Wzruszeniem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 4. Po wyzerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może do takiego lokalu ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
 5. Osoby, o których mowa w ust. 4 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
 6. Przepisy ust. 3 - 5 znajdują odpowiednie zastosowanie również w przypadkach, gdy budynki, w którym znajduje się lokal objęty przetargiem stoi na gruncie, do którego spółdzielnia nie ma uregulowanego prawa, z tym że wówczas przedmiotem przetargu, zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, jest nabycie przyzręczenia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
 7. W wypadku wskazanym w ust. 6 definitywne przeniesienie prawa odrębnej własności na nabycie lokalu nastąpi po uregulowaniu przez Spółdzielnię tytułu prawnego do gruntu.
 8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

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 przeksztalca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową bytemu członkowi przysługuje rozszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez bytęgo członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwano spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 32.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezplatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że bytoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezplatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia jej o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą 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.

§ 31.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu za-odsetkami;
- 1.2. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowała go jej poprzednicy prawni.

§ 30.

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 powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej (tj. bytemu członkowi lub jego spadkobiercom) wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienioych w § 26 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 29.

ODPIS

realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

nie. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowa-

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego

§ 36.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 33 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące napród na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 35.

1. Z chwilą zawarcia umowy określonej w § 33 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspekatą odrębnej własności lokalu". Ekspekata - w odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wnie- sioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabyca ekspekatą odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budow- lany albo jego część i staje się skuteczną z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspekatą przed przyjęciem poprzednie- go nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego na- bywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspekatą odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 34.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdziel- nia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie;
 - 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które bę- dzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależ- nych;
 - 1.5. określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowia- dającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowla- nego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosz- tów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 33.

- V. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

ODPIS

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, korzysta na zasadach określonych postanowieniami statutu oraz regulaminu używania lokali i zasad utrzymania porządku w budynkach i na terenie Spółdzielni.

§ 42.

A. Postanowienia ogólne.

VII. UŻYWANIE LOKALI

1. Lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wolny pod względem prawnym, do którego wygasio prawo członka Spółdzielni lub osoby nie będącej jej członkiem, Spółdzielnia może sprzedać w drodze przetargu lub oddać w najem.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu określa rada nadzorczą w regulaminie.

§ 41.

1. Dobre najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert przeprowadzonego przez zarząd według zasad określonych przez radę nadzorczą.
2. Wynajęcie garażu następuje z zachowaniem kolejności wynikającej z daty złożenia przez członka Spółdzielni wniosku o najem i innych kryteriów określonych przez radę nadzorczą.

§ 40.

1. Lokale użytkowe, których koszt budowy Spółdzielnia pokryła z własnych środków, Spółdzielnia wynajmuje w pierwszej kolejności jej członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym na prowadzenie działalności gospodarczej lub na ich inne potrzeby.
2. Garaże wybudowane ze środków własnych Spółdzielni wynajmuje członkom z przeznaczeniem na garażowanie pojazdów mechanicznych członka Spółdzielni lub osób bliskich wspólnie z nim zamieszkających.

§ 39.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali, o których mowa w ust. 1, przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu, określa umowa zawarta z najemcą.

§ 38.

VI. NAJEM LOKALI

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię ze wszystkimi członkami, którzy 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.

§ 37.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Z chwilą przejścia protokolarnego lokalu członek uiszcza opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 45.

ODPIS

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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 rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 3.1. dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraznego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 3.2. zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni; koszty wykonania obciążają członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy albo modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynek jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku 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 wykonania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy, niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący jej członkiem, 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.

§ 44.

1. Oddanie w najem lub bezpłatne użyczenie przez członka innej osobie całego lub części lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu albo jego części. Jeżeli wynajęcie lub użyczenie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. W razie oddania lokalu w najem lub użyczenia go osobie trzeciej członek Spółdzielni odpowiada solidarnie z tą osobą wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone jej przez używanie lokalu niezgodnie z przepisami prawa lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
3. Umowy najmu lub użyczenia lokalu zawarte z inną osobą, o których mowa w ust. 1, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

§ 43.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem. Członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie są uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku. W razie podjęcia przez członka w mieszkaniu działalności gospodarczej, Spółdzielnia może obciążyć go zwiększonymi kosztami eksploatacji budynku, wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej, gdy większa intensywność użytkowania zwiększa koszty i opłaty za usługi komunalne.
3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię na piśmie o liczbie osób zamieszkających w lokalu i o jej zmianie.

ODPIS

B. Opłaty za używanie lokali

§ 45.

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 wiążących Spółdzielnię przez uiszczenie 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 wiążących Spółdzielnię przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 77 statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wiążących Spółdzielnię przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

5. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wiążących Spółdzielnię przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

6.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5;

6.2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnie nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 46.

1. Za opłaty, o których mowa w § 45 ust. 1-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełniące stale z nimi zamieszkiwanie w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Opłaty, o których mowa w § 45 ust. 1-5, przeznaczają się wyjącznie na cele określone w postanowieniach tamże zawartych.

4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązanaawiadomic osobę, o których mowa w § 45 ust. 1-3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. 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 obowiązanaawiadomic osobę, o których mowa w § 45 ust. 1-3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 50.

Opłaty, o których mowa w § 45, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za okres opóźnienia w zapłacie. Wysokość należności z tytułu naliczonych odsetek zarząd może w uzasadnionych wypadkach odpowiednio zmniejszyć lub od naliczenia odsetek odstąpić, po uzyskaniu pozytywnej opinii rady nadzorczej.

§ 49.

1. Wysokość opłat wymienionych w § 45 ustawa w drodze uchwały rada nadzorcza w rocznych planach działalności gospodarczej Spółdzielni, uchwalanych przez radę nadzorczą na podstawie opracowanego przez zarząd na ten okres planu rzeczowego i finansowego.
2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 48.

1. dostawy energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości;
 2. eksploatacji dźwigów i instalacji domofonowej poza lokalami mieszkalnymi;
 3. konserwacji instalacji technicznych w budynkach;
 4. oświetlenia terenu, oświetlenia i ogrzewania klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń pomocniczych ogólnego przeznaczenia;
 5. utrzymania zieleni;
 6. utrzymania porządku i czystości na terenie nieruchomości gruntowej i w budynkach;
 7. podatku gruntowego i od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntu i dzierżawę gruntu;
 8. ochrony osiedla, w przypadku jego wprowadzenia;
 9. administrowania i zarządzania zasobami Spółdzielni.
- Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 45, obejmują w szczególności koszty:

§ 47.

ODPIS

C. Dokonywanie napraw

§ 51.

1. Członek Spółdzielni, a także osoba nie będąca jej członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązana jest do utrzymania lokalu w należytym stanie, odnawiania go i wykonywania drobnych jego napraw.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący napraw i wymiany instalacji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Ważne zgromadzenie może rozszerzyć zakres obowiązków Spółdzielni dotyczących naprawy i wymiany instalacji wewnętrz lokali ustalony w ust. 2, zapewniając na ten cel odpowiednie środki finansowe.
4. Koszt naprawy instalacji wewnętrznej w lokalu obciąża członka Spółdzielni.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 52.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. walne zgromadzenie;
 - 1.2. rada nadzorcza;
 - 1.3. zarząd.
2. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów, z wyjątkiem uchwał, których podjęcie wymaga w myśli postanowień statutu większości kwalifikowanej.
3. Wybory członków organów i ich odwołanie następuje w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciwko" uchwałom.
5. Zasady zwotywania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

B. Ważne Zgromadzenie Członków

§ 53.

1. Ważne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 2. Do wyjątkowej większości walnego zgromadzenia należy:
 - 2.1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
 - 2.2. podejmowanie uchwał w sprawie działalności inwestycyjnej i określanie jej założeń organizacyjnych i finansowych;
 - 2.3. wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej, prezesa i członków zarządu;
 - 2.4. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań zarządu i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków Spółdzielni oraz rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach;
 - 2.5. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu;
 - 2.6. odwoływanie członków zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium;
 - 2.7. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - 2.8. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
 - 2.9. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni;
 - 2.10. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - 2.11. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszu Spółdzielni, nie wymienionych w § 78 ust. 1 statutu;

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zromadzenia zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem obrad. Za formę i sposób uchwały wywieszanie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń we wszystkich kioskach schodowych budynków należących do Spółdzielni.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zromadzenia do 15 dni przed terminem posiedzenia walnego zromadzenia. 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 terminem posiedzenia walnego zromadzenia.
4. Dokumenty i inne materiały pisemne, dotyczące spraw mających być przedmiotem obrad walnego zromadzenia, powinny zostać wyłożone w lokalu biura Spółdzielni do wglądu członkom Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem obrad.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 55.

1. Walne zromadzenie zwołuje zarząd co najmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Przedmiotem obrad tego zromadzenia musi być:
 - 2.1. rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok obrachunkowy;
 - 2.2. rozpatrzenie sprawozdań rady nadzorczej z jej działalności oraz oceny wyników kontroli i oceny sprawozdań finansowych;
 - 2.3. rozpatrzenie wniosków zarządu w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat;
 - 2.4. rozpatrzenie wniosku o udzielenie absolutorium członkom zarządu za ubiegły rok obrachunkowy.
3. Zarząd zwołuje walne zromadzenie także na żądanie:
 - 3.1. rady nadzorczej;
 - 3.2. przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania walnego zromadzenia powinno być wyrażone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Żądanie składane przez członków Spółdzielni powinno być przez nich podpisane z podaniem adresów.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 zarząd zwołuje walne zromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 54.

- 2.12. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 2.13. rozpatrywanie w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej;
- 2.14. uchwalanie zmian statutu;
- 2.15. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do spółdzielczego związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 2.16. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji oraz występowania z nich;
- 2.17. wybór delegatów na zjazd związków, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 2.18. uchwalanie regulaminu obrad walnego zromadzenia oraz regulaminu rady nadzorczej.

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się w ciągu 14 dni protokół, który podpisują przewodniczący zgromadzenia, jego zastępca i sekretarz.
2. Protokół i podjęte przez walne zgromadzenie uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły i materiały z walnego zgromadzenia przechowuje zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat, jeśli szczególne przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują dłuższego terminu.

§ 58.

8. Zasady prowadzenia obrad walnego zgromadzenia oraz inne sprawy organizacyjne zgromadzenia określa regulamin walnego zgromadzenia.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią wymagana większość ogólnego walnego zgromadzenia.
6. Na żądanie 10% członków Spółdzielni obecnych na walnym zgromadzeniu przewodniczący obrad zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru prezydium walnego zgromadzenia.
- 4.3. zawieszenia członka zarządu w czynnościach;
- 4.4. w indywidualnych sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
- 4.2. udzielenia absolutorium członkom zarządu, odwołania członka zarządu, któremu nie udzieleno absolutorium;
- 4.1. wyboru i odwołania członków rady nadzorczej oraz prezesa zarządu i członków zarządu; w sprawach:
 - 3.4. odwołania członka rady nadzorczej;
 - 3.3. uchwalenia lub zmiany statutu;
 - 3.2. likwidacji Spółdzielni, przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania;
 - 3.1. połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni;
 - 3.2. likwidacji Spółdzielni, przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania;
3. Uchwały walnego zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Kwalityfikowane absolutorium.
- Organizowanie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu, któremu nie udzieleno obrad podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w § 55 ust. 1-3.
2. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem części w nim członków Spółdzielni, jeżeli nie zostały naruszone zasady jego zwołania.
1. Walne zgromadzenie jest zwołane do podejmowania uchwał bez względu na liczbę uczestniczących w nim członków Spółdzielni, jeżeli nie zostały naruszone zasady jego zwołania.

§ 57.

5. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz rada prawny Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek na walnym zgromadzeniu, nie są uprawnione do zabierania na nim głosu.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez bierze udział w walnym zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członek Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie zarządu Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami. Członek Spółdzielni, którym jest osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, bierze udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 56.

ODPIS

§ 62.

1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada nadzorcza składa się z 5 - 9 członków Spółdzielni mających pełną zdolność do czynności prawnych, wybranych przez walne zgromadzenie. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba wskazana przez osobę prawną.
3. Za wybranych do rady nadzorczej uważa się kandydatów, którzy w wyniku głosowania uzyskali 50% + 1 ważnych głosów. Jeżeli minimum osiągnie większa liczba kandydatów, niż liczba wolnych mandatów rady nadzorczej - za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Kadencja rady nadzorczej trwa 3 lata.
5. Członek rady nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 oddanych głosów walnego zgromadzenia.
6. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, członkami zarządu lub pełnomocnikami zarządu ani osoby pozostające z członkami zarządu lub pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru osoby będącej pracownikiem Spółdzielni do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą rozwiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej.
7. Członkowie rady nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 61.

C. Rada Nadzorcza

1. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwrotania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak, niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
2. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególne dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarzeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
3. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 60.

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

§ 59.

ODPIS

Do zakresu działania rady nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
 2. Kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez:
 - 2.1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - 2.2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - 2.3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem zatańczenia przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni;
 4. Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 5. Ustalenie dla wybranego zarządu rodzaju zatrudnienia, a także formy i wysokości wynagrodzenia;
 6. Ustanawianie pełnomocnika spośród członków rady nadzorczej do nawiązywania i rozwiązywania stosunku zatrudnienia z członkami zarządu;
 7. Rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielniczego;
 8. Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu;
 9. Opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez zarząd walnemu zgromadzeniu;
 10. Podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 11. Składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i Spółdzielni oraz ocenę jej sprawozdań finansowych;
 12. Uchwalanie planu rzeczowo-finansowego nowej inwestycji oraz zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale;
 13. Podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia członków ze Spółdzielni lub wykreślenia ich z rejestru członków;
 14. Uchwalanie regulaminu działania zarządu oraz innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości walnego zgromadzenia;
 15. Dokonywanie w imieniu Spółdzielni czynności prawnych w sprawach pomiedzy Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych;
 16. Podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznej lub wystąpienia z niej;
 17. Ocena wniosków zarządu dotyczących zaciągania przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek oraz udzielanie poręczeń i gwarancji;
 18. Opiniowanie wniosków zarządu w sprawie przedsięwzięć i wydatków o charakterze inwestycyjnym, przekraczających wartość 20 tys. złotych;
 19. Podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego oraz kontroli i lustracji Spółdzielni przez upoważnione do tych czynności instytucje;
 20. Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia.
- § 63.
1. Rada nadzorcza w celu wykonywania swych statutowych zadań może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni. Zarząd, członkowie i pracownicy Spółdzielni są zobowiązani spełniać wyżej wymienione żądania.
 2. Członkowie rady nadzorczej mają prawo do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez uprawnione organy.

§ 68.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastępowanych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do zarządu.
3. Zarząd składa się z 2 do 5 osób. Liczba członków zarządu wybiera i odwołuje walne zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
4. Wyboru prezesa zarządu dokonuje walne zgromadzenie spośród kandydatów wyłonionych przez radę nadzorczą. Rada nadzorcza wyłania kandydatów w wyniku przeprowadzenia procedury konkursowej określonej w regulaminie wyborów uchwalonym przez radę nadzorczą.
5. Rada nadzorcza zawiera z prezesem i członkami zarządu umowę o pracę lub inną umowę zgodną z uchwałą podjętą w trybie § 62 ust. 5.
6. Czas trwania kadencji zarządu wynosi 3 lata.

§ 69.

1. Członkostwo w zarządzie ustaje w przypadku:
 - 1.1. zrzeczenia się przez członka zarządu tej funkcji;
 - 1.2. odwołania uchwałą walnego zgromadzenia, o której mowa w § 53 ust. 2 pkt 2.3 i 2.6.
2. dwoitanie członka zarządu może nastąpić tylko z ważnej przyczyny i wymaga pisemnego uzasadnienia. Ważną przyczyną jest w szczególności:
 - 2.1. utrata pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2.2. popełnienie przestępstwa gospodarczego, fałszerstwa dokumentu lub przestępstwa z chęcią zysku, jeżeli przestępstwo jest oczywiste lub stwierdzone prawomocnym wyrokiem,
 - 2.3. zajmowanie się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - 2.4. choroba powodująca trwałą niezdolność do pracy, zaistnienie okoliczności będących podstawą do rozwiązania umowy o pracę na podstawie art. 52 Kodeksu pracy,
 - 2.5. niezrealizowanie uchwały i decyzji organów statutowych Spółdzielni.
3. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, na podstawie którego był świadczony stosunek pracy.

§ 70.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwa członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik, zamieszczając pod nazwą Spółdzielni swoje podpisy.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarstwa Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacji i gospodarstwa jednoosobowego, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

§ 71.

1. Członkowie zarządu obowiązani są wykonywać swoje zadania z zachowaniem należytej staranności, dbając o dobro i interes wszystkich członków Spółdzielni.
2. Do zakresu obowiązków zarządu należy:
 - 2.1. przyjmowanie nowych członków, opracowywanie wniosków o wykluczenie członków i prowadzenie pełnego rejestru członków,
 - 2.2. prowadzenie pełnego rejestru lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste,
 - 2.3. zarządzanie nieruchomościami i innymi składnikami majątkowymi Spółdzielni,
 - 2.4. podejmowanie działań dla utrzymania właściwego stanu jakościowego obiektów użytkowych, urządzeń technicznych i terenów Spółdzielni.

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i członkiem zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie zarządu i rady nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyjątkowych dotyczących.
3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni ani świadczyć dla niej usługi w ramach własnej działalności gospodarczej a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność gospodarczą, działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub świadcząca dla niej usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady nadzorczej lub członka zarządu.
4. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności do czasu rozstrzygnięcia przez najbliższe walne zgromadzenie sprawy uchylecia, zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka rady nadzorczej.
5. Członek zarządu oraz członek rady nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem lub zaniedbaniem działaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponoszą winy.

§ 73.

E. Postanowienia wspólne dla rady nadzorczej i zarządu

1. Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwały większością głosów.
2. Podział czynności między członkami zarządu, ustalenie rodzaju spraw wymagających uchwał zarządu oraz inne sprawy dotyczące działalności zarządu określa regulamin, uchwalony przez radę nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu w wyznaczonych terminach.
4. W posiedzeniach zarządu ma prawo uczestniczyć członek rady nadzorczej przez nią wytypowany.
5. Posiedzenia zarządu są protokolowane.

§ 72.

- 2.5. podejmowanie działań dla plynącego zaopatrzenia mieszkańców Spółdzielni w media energetyczne, wodę ciepłą i zimną, kanalizację i inne,
- 2.6. podejmowanie działań inwestycyjno-rozwojowych dla zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, szczególnie w zakresie modernizacji posiadanych zasobów, budowy nowych mieszkań i lokali usługowych, garaży lub miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 2.7. zawieranie umów z zakresu inwestycji mieszkalnych i innych objętych planami Spółdzielni,
- 2.8. zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych i usługowych na rzecz członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób,
- 2.9. sporządzanie planów gospodarczych Spółdzielni,
- 2.10. prowadzenie efektywnej gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 2.11. sporządzanie sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia organom Spółdzielni,
- 2.12. sporządzanie projektów uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni,
- 2.13. przygotowywanie, zwoływanie i obsługa walnych zgromadzeń,
- 2.14. zawieranie umów dotyczących przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni przez biegłego rewidenta,
- 2.15. zaciąganie kredytów bankowych i pożyczek oraz innych zobowiązań i poręczeń po uzyskaniu opinii rady nadzorczej do wysokości określonej w § 53 pkt 2.10,
- 2.16. realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych o wartości do 20 tys. złotych oraz innych projektów, przekraczających tę wartość, po uzyskaniu opinii rady nadzorczej,
- 2.17. zatrudnianie pracowników i innych osób do sprawnej działalności Spółdzielni,
- 2.18. inne działania i czynności nie zastrzeżone do właściwości walnego zgromadzenia i rady nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami i dobrymi zwyczajami w działalności gospodarczej.

§ 74.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni na podstawie rocznych planów, uchwalanych przez radę nadzorczą.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi i przepisami.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zaktadowy plan kont.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 75.

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i środkami finansowymi pochodzącymi z innych źródeł.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; stosuje się to także do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Inne kredyty mogą być zaciągane za zgodą rady nadzorczej pod zabezpieczenie mienia wspólnego.
3. Suma zobowiązań kredytowych nie może przekroczyć najwyższej kwoty zobowiązań, uchwalonej przez walne zgromadzenie.

§ 76.

Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat mieszkalców tej nieruchomości, zobowiązanymi do ich uiszczania, zwiek-
sza lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 77.

1. Pozytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej i mogą być zaliczane jedynie na poczet miesiecznych opłat eksploatacyjnych.
2. Pozytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyc w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nierucho-
mości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświa-
towej i kulturalnej.

1. Spółdzielnia raz na trzy lata poddaje się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całokształtu jej działania.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą naj- bliższemu walnemu zgromadzeniu.

§ 81.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu przez biegłego rewidenta pod względem rzetelności i prawidłowości zgodnie z obowiązującymi przepisami lub każdorazowo na żądanie rady nadzorczej. Uchwałę tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wykada się w siedzibie Spółdzielni co najpóźniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z jego treścią.

§ 80.

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgroma- dzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. Jeżeli zadeklarowa- ne przez członka udziały nie zostały w pełni wniesione, kwoty przypadające członkowi z tytułu podziału nadwyżki bilansowej zalicza się na poczet jego niepełnych udziałów. Jeżeli podział części nadwyżki bilansowej między członków ma nastąpić w formie oprecentowania udzia- łów, w podziale tym uwzględnia się byłych członków (ich spadkobierców), którym przysługują roszczenia o wypłatę udziałów.
2. Ewentualne straty bilansowe Spółdzielni są pokrywane z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności wskazanej w § 78 ust. 1.
3. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje statut.

§ 79.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
 - 1.1. udziałowy;
 - 1.2. zasobowy;
 - 1.3. wkładów budowlanych;
 - 1.4. remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały walnego zgromadze- nia.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami celowymi Spółdzielni określa rada nadzorcza w odpowiednich regulaminach.
4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez radę nadzorczą. 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.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wplywów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
6. Uchwalane przez radę nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrów- noważenie wplywów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przed- sięwzięcia remontowego.

§ 78.

ODPIS

M. Gorbunov
PRZESZ ZARZADU
Małgorzata Gorbunov

Elzbieta Gorbunov
CZŁONEK ZARZADU
Elzbieta Gorbunov

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"KWIŃNĄCA"
01-926 Warszawa, ul. Kwitnąca 6 m 34
NIP: 118-13-41-052

Małgorzata Smietanowska
Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Małgorzata Smietanowska

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1222, z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1443, z późn. zm.).

§ 84.

1. Niniejszy tekst statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Z dniem rejestracji statutu, o którym mowa w ust. 1, tracą moc postanowienia statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Kwitnąca” w dniu 30 września 2008 roku.

§ 83.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom Spółdzielni odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.
2. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - 2.1. nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię jej działalności administracyjnej, usługowej, społecznej, kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2.2. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, z zastrzeżeniem urzędzeń do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urzędzeń, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
 - 2.3. nieruchomości niezabudowane.

§ 82.

3. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy Instrukcje przeprowadza się corocznie.

ODPIS

2015-11-18

PROKURANT SĄDOWY
Agnieszka Jadowska



00012