

S T A T U T

Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Politechnika”

stan prawny na dzień 21 czerwca 2018 r.

SPIS TRESCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
<i>Nazwa. Podstawa działania/</i>	3
<i>Siedziba. Majątek. Czas trwania/</i>	3
<i>Definicje/</i>	3
<i>Cel. Przedmiot działania/</i>	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
<i>Członkostwo/</i>	4
<i>Powstanie członkostwa/</i>	4
<i>Roszczenie właściciela o przyjęcie w poczet członków/</i>	5
<i>Prawa członka/</i>	5
<i>Obowiązki członka/</i>	6
<i>Oplata na działalność społeczną i kulturalną/</i>	7
<i>Ustanie członkostwa/</i>	7
<i>Skreślenie z rejestru członków w wyniku ustania członkostwa/</i>	7
<i>Doręczanie uchwał i zawiadomień/</i>	8
III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU	8
A. WKŁAD BUDOWLANY	8
<i>Wkład budowlany/</i>	8
B. NABYWANIE PRAWA DO LOKALU	9
<i>Nowe inwestycje. Umowa/</i>	9
<i>Kolejność uzyskania lokali mieszkalnych/</i>	9
<i>Kolejność uzyskania prawa do garażu/</i>	9
<i>Przekazanie lokalu w użytkowanie/</i>	9
C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	10
<i>Zbywalność własnościowego prawa do lokalu/</i>	10
<i>Przeniesienie własności/</i>	10
<i>Dziedziczenie/</i>	10
<i>Procesowa sprzedaż lokalu/</i>	10
<i>Przejęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez Spółdzielnię/</i>	11
<i>Ustawowe przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu/</i>	11
<i>Rejestr lokali/</i>	11
D. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	11
<i>Umowa o ustanowienie odrębnej własności/</i>	11
<i>Właściciel odrębnej własności lokalu niebędący członkiem Spółdzielni/</i>	12
E. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH	12
F. UŻYWANIE LOKALI	12
<i>Używanie lokali/</i>	12
<i>Wynajmowanie lokalu/</i>	12
<i>Wynajem lokali przez Spółdzielnię/</i>	13
<i>Podnajem. Bezpłatne używanie/</i>	13
<i>Ponoszenie kosztów. Oplaty/</i>	13
<i>Solidarność w uiszczaniu opłat/</i>	15
<i>Dodatkowe wyposażenie/</i>	15
<i>Opróżnienie lokalu/</i>	15
<i>Odnowienie lokalu/</i>	15
<i>Regulamin/</i>	15
<i>Awarie/</i>	15
<i>Przeglądy/</i>	16
<i>Remont/</i>	16
<i>Ulepszenie/</i>	16
<i>Lokal zamienny/</i>	16
IV. INWESTYCJE	16
<i>Budowa. Umowa/</i>	16
<i>Ekspektatywa prawa do lokalu/</i>	17
<i>Rozwiązanie umowy/</i>	17
<i>Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego/</i>	17
V. ROZLICZENIA	18

<i>Rozliczenia z tytułu rozwiązania umowy o budowę lokalu/</i>	18
A. WARTOŚĆ WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA	18
<i>Ustalenie wartości/</i>	18
<i>Wypłata wartości/</i>	18
<i>Rozliczenie wyposażenia dodatkowego/</i>	18
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	19
A. WALNE ZGROMADZENIE	19
<i>Kompetencje/</i>	20
<i>Zwoływanie/</i>	20
<i>Zawiadomienie/</i>	21
<i>Uchwały. Protokół/</i>	21
<i>Moc uchwał. Zaskarżanie/</i>	22
<i>Regulamin/</i>	22
B. RADA NADZORCZA	22
<i>Zadania/</i>	22
<i>Skład. Kadencja. Zakaz łączenia funkcji. Odpowiedzialność/</i>	23
<i>Zakres działania/</i>	23
<i>Uchwały Rady/</i>	24
<i>Regulamin/</i>	25
C. ZARZĄD	25
<i>Zadania/</i>	25
<i>Skład. Wybór. Odwołanie/</i>	25
<i>Zakaz konkurencji/</i>	25
<i>Sprawozdania. Opinie. Wnioski/</i>	25
<i>Uchwały Zarządu/</i>	25
<i>Wnioski. Uwagi/</i>	26
<i>Reprezentacja/</i>	26
<i>Rejestr członków/</i>	26
<i>Regulamin/</i>	26
E. RADY OSIEDLI	27
<i>Teren działania. Funkcje/</i>	27
<i>Skład. Kadencja. Prezydium. Wybór. Odwołanie/</i>	27
<i>Kompetencje/</i>	27
<i>Regulamin/</i>	28
VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	28
<i>Zasady/</i>	28
<i>Kredyt i zabezpieczenie/</i>	28
<i>Plany. Sprawozdania/</i>	28
<i>Nadwyżka bilansowa. Straty bilansowe/</i>	28
<i>Fundusze Spółdzielni/</i>	29
<i>Koszty zarządzania nieruchomościami/</i>	29
<i>Przychody/</i>	30
<i>Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna/</i>	30
<i>Lustracja/</i>	30
VIII. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI	30
<i>Zasady. Terminy. Zobowiązania członków/</i>	30
IX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	30
<i>Inwestycje zakończone/</i>	30
<i>Mieszkania w dyspozycji Spółdzielni/</i>	30
<i>Ciągłość kadencji/</i>	31
<i>Akty wewnątrzspółdzielcze/</i>	31

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

/Nazwa. Podstawa działania/

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Politechnika", zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego statutu, zwanego dalej Statutem.

/Siedziba. Majątek. Czas trwania/

§ 2

1. Siedziba Spółdzielni mieści się w Warszawie, przy ul. Etiudy Rewolucyjnej nr 48.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.

/Definicje/

§ 3

O ile w Statucie jest mowa o:

- 1) lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, w tym garaż albo miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, które w przypadku odrębnej własności stanowi udział ułamkowy w garażu stanowiącym współwłasność.
- 2) prawie do lokalu - należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu.

/Cel. Przedmiot działania/

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, i innych potrzeb gospodarczych i kulturalnych przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia kieruje się w swoim działaniu zasadą, równości wszystkich członków i troską o wspólne dobro ogółu członków.
2. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Powyższy przedmiot działania Spółdzielnia realizuje przez:
 - 1) gospodarowanie wspólnym majątkiem w interesie jej członków,
 - 2) nabywanie potrzebnych jej terenów, budowanie lub nabywanie budynków albo lokali,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania i/lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali.
 - 5) zarządzanie nieruchomościami:
 - a) stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - b) nabytym na podstawie obowiązujących przepisów mieniem stanowiącym własność wyodrębnioną z zasobów Spółdzielni.
 - c) niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.
 - 6) prowadzenie działalności gospodarczej, a w szczególności usługowej, w tym również na zlecenie osób trzecich,
 - 7) prowadzenie działalności eksploatacyjnej własnych zasobów, utrzymywanie ich we właściwym stanie technicznym i estetycznym,
 - 8) organizowanie i prowadzenie działalności społecznej, sportowej i kulturalnej,

4. Spółdzielnia może współdziałać, na podstawie umów, z innymi podmiotami gospodarczymi dla realizacji swoich zadań.
5. Działalność Spółdzielni realizowana jest na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych oraz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd w ramach ich uprawnień określonych w Statucie.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

/Członkostwo/

§ 5

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne, choćby nie miały pełnej zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, którym:
 - a) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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.

/Powstanie członkostwa/

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
2. Zapisy ust. 1 dotyczące zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

/Roszczenie właściciela o przyjęcie w poczet członków/

§ 7

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega oraz dane dotyczące wkładów.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.

§ 8 - skreślony

/Prawa członka/

§ 9

Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, z tym, że członkowi, który ma prawo do więcej niż jednego lokalu przysługuje prawo do udziału tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia,
- 3) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń, terenów, urządzeń, świadczeń i usług Spółdzielni, zgodnie z ustalonymi zasadami,
- 4) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 5) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 6) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 7) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 8) prawo otrzymania na pisemny wniosek odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 9) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni:
 - a) rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - b) bilansu oraz wniosków polustracyjnych i corocznych informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
 - c) własnych akt członkowskich,
- 10) prawo przeglądania i otrzymania na pisemny wniosek za odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą:
 - a) protokółów z obrad i uchwał organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że uchwały oraz protokoły obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową, nie mogą być udostępnione osobom trzecim,
 - b) rocznych sprawozdań finansowych, protokółów lustracji, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem, że uchwały oraz protokoły obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową, nie mogą być udostępnione osobom trzecim,
- 11) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, oraz czasie i miejscu wyłożenia materiałów związanych z przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 12) prawo do uzyskania informacji o działalności Spółdzielni i jej zamierzeniach,

- 13) prawo żądania, za odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą zaświadczeń dotyczących lokalu lub członkostwa, oraz dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 14) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat,
- 15) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w sposób i w terminach określonych w Statucie, od uchwał w sprawach zasadności zmiany opłat; wniesienie odwołania nie zwalnia z obowiązku terminowego uiszczenia opłat,
- 16) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmian opłat,
- 17) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 18) prawo osobistego składania wyjaśnień, na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę na skutek odwołania; z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać przez swego pełnomocnika,
- 19) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 20) prawo do zachowania praw wcześniej słusznie nabytych,
- 21) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.

§ 9a

1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu i/lub wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w § 9 pkt. 10 lit. b, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
2. Członek, któremu odmówiono wglądu i/lub wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Fakt wglądu do umowy i/lub wydania kopii umowy jest odnotowywany w rejestrze umów prowadzonych przez Spółdzielnię i aktach członka.

/Obowiązki członka/

§ 10

1. Członkowie Spółdzielni zrzeszając się dobrowolnie dla gospodarowania wspólnym majątkiem przyjmują na siebie zobowiązania:
 - 1) dbałości o utrzymanie stanu technicznego i estetyki zajmowanych lokali oraz powierzchni ogólnodostępnych,
 - 2) świadczenia finansowego na rzecz utrzymania majątku Spółdzielni,
 - 3) pokrywania kosztów wynikających z eksploatacji majątku Spółdzielni, zgodnie z ustaleniami Statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
2. W szczególności członek Spółdzielni obowiązany jest:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
 - 2) użytkować zajmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 3) dbać o dobro wspólne i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 4) wnieść opłaty członkowskie zgodnie z postanowieniami § 12 Statutu,
 - 5) wnieść wkład budowlany w wysokości i w terminie ustalonym w umowie ze Spółdzielnią, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 6) uzupełnić wkład budowlany w wysokości kosztów ulepszenia budynku przypadających na użytkowany lokal,
 - 7) w przypadku wystąpienia o przeniesienie odrębnej własności lokalu, pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 8) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

- 9) uiszczać terminowo opłaty za usługi świadczone na jego rzecz przez Spółdzielnię,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków oraz deklaracji członkowskiej, w szczególności adresu do doręczeń korespondencji, oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią,
- 11) na bieżąco informować Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących w jego lokalu mieszkalnym,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 13) pokryć straty finansowe Spółdzielni powstałe z winy członka; Zarząd Spółdzielni ma obowiązek egzekwowania należności na pokrycie tych strat,
- 14) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 15) wykonywać również inne obowiązki określone w przepisach prawa lub w Statucie.

/Opłata na działalność społeczną i kulturalną/

§ 11

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni obowiązana jest wnieść opłatę na działalność społeczną i kulturalną.
2. Podstawę do wyliczenia opłaty na działalność społeczną i kulturalną stanowi minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zwane dalej "podstawą wyliczenia".
3. Opłata na działalność społeczną i kulturalną wynosi 1/5 podstawy wyliczenia.

§ 12 - skreślony

§ 13 - skreślony

/Ustanie członkostwa/

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - d) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15 - skreślony

§ 16 - skreślony

§ 17 - skreślony

§ 18 - skreślony

§ 19 - skreślony

§ 19a - skreślony

/Skreślenie z rejestru członków w wyniku ustania członkostwa/

§ 20

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§ 21 - skreślony

/Doręczanie uchwał i zawiadomień/

§ 22

1. Uchwały organów Spółdzielni i zawiadomienia, których doręczenie przewiduje Statut, zwane dalej „pismami”, Spółdzielnia doręcza członkom za pokwitowaniem w miejscu ich zamieszkania przez pocztę lub przez swoich pracowników.
2. W razie zaniedbania przez członka obowiązku zawiadomienia Spółdzielni o każdej zmianie swojego adresu, doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma moc prawną doręczenia.
3. W przypadku nieobecności członka w mieszkaniu, pisma doręcza się za pokwitowaniem do rąk pełnoletniego domownika.
4. W razie niemożności doręczenia pisma w sposób określony w ust. 1 i 3, pismo składa się na okres czternastu dni w placówce pocztowej, a zawiadomienie o tym umieszcza się w skrzynce na korespondencję, lub gdy to nie jest możliwe na drzwiach mieszkania członka. W tym przypadku doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia tego okresu.
5. Jeżeli członek Spółdzielni odmawia przyjęcia pisma doręczanego mu przez pocztę lub pracownika Spółdzielni, pismo zwraca się do Spółdzielni z adnotacją o odmowie jego przyjęcia i datą odmowy. W takich przypadkach uznaje się, że pismo zostało doręczone w dniu odmowy jego przyjęcia przez członka.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

A. Wkład budowlany

/Wkład budowlany/

§ 23

1. Osoba ubiegająca się o lokal obowiązana jest wnieść wkład budowlany. Wysokość wkładu oraz terminy i formę jego wpłaty ustala Zarząd.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na jego lokal; wkład budowlany może być wniesiony także w formie zaliczki i rat wpłaconych przed otrzymaniem lokalu, o ile wynika to z zasad finansowania kosztów budowy. Wysokość zaliczki i rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego ustala się stosownie do zasad finansowania zadania inwestycyjnego.
3. Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu budowlanego zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty, powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

§ 24 - skreślony

§ 25

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 26 – skreślony

§ 27

W przypadku inwestycji w lokalu lub budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę, którą z tego tytułu poniosła Spółdzielnia.

B. Nabywanie prawa do lokalu

§ 28 – skreślony

/Nowe inwestycje. Umowa/

§ 29

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby zawierającej umowę o ustanowienie prawa do lokalu, do którego prawo miała uzyskać inna osoba. Taka osoba wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, wraz z odsetkami.

/Kolejność uzyskania lokali mieszkalnych/

§ 30

1. Spółdzielnia przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego zawiera z osobami, które ubiegają się o lokal w tej inwestycji, umowy w sprawie zasad finansowania kosztów budowy, zwane dalej umowami o budowę lokalu.
2. Szczegółowe zasady uzyskania prawa do lokalu, zamiany lokali oraz najmu lokali określa regulamin przyjmowania w poczet członków, uzyskiwania prawa do lokalu, zamiany i najmu lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 31

Pierwszeństwo do zawarcia umów o budowę lokalu w ramach nowej inwestycji, o których mowa w § 30 ust.1, przysługuje: dzieciom członków wpisanym na listę kandydatów na członków i nie posiadającym prawa własności mieszkania/domu mieszkalnego i/lub spółdzielczego prawa do mieszkania/domu mieszkalnego w zasobach SBM "Politechnika", a w dalszej kolejności członkom Spółdzielni.

/Kolejność uzyskania prawa do garażu/

§ 32

1. O kolejności uzyskania garażu w decyduje:
 - 1) czas oczekiwania, licząc od daty złożenia przez członka wniosku o przydział garażu,
 - 2) staż członkowski, licząc od daty przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 3) spełnianie przez członka obowiązków statutowych,
2. Pierwszeństwo uzyskania garażu w nowej inwestycji mają członkowie Spółdzielni:
 - 1) zamieszkali w budynku zlokalizowania garażu,
 - 2) osoby niepełnosprawne z powodu dysfunkcji narządów ruchu, korzystający z pojazdu mechanicznego, zamieszkali w osiedlu zlokalizowania garażu,
 - 3) posiadający prawo do garażu lub umowę najmu na garaż, a oddający garaż do dyspozycji Spółdzielni, w związku ze zmianą miejsca zamieszkania w ramach osiedli Spółdzielni.
 - 4) zamieszkali w osiedlu zlokalizowania garażu.
3. Osoba, o której mowa w ust.2 pkt. 3) spełniająca warunki określone w ust. 2 pkt. 1) lub 2) korzysta z pierwszeństwa w grupie osób określonych w ust. 2 pkt. 1) lub 2).
4. Powyższe nie stosuje się do nabywców garaży budowanych przez Spółdzielnię w celu sprzedaży.

/Przekazanie lokalu w użytkowanie/

§ 33

Stawiając do dyspozycji członka lokal, Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo - odbiorczy określający stan techniczny i wyposażenie lokalu oraz możliwość jego zasiedlenia. Warunek możliwości zasiedlenia nie obowiązuje przy przekazaniu lokalu do użytkowania, gdy zawarta z członkiem umowa zakłada przekazanie lokalu do wykończenia we własnym zakresie.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 34

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5, 6 i 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

/Zbywalność własnościowego prawa do lokalu/

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. (skreślony)
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
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 własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

/Przeniesienie własności/

§ 36

1. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu może być dokonane na warunkach określonych w ustawie.
2. Koszty związane z przekształceniem, o którym mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 37 - skreślony

/Dziedziczenie/

§ 38

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.

§ 39

W razie śmierci członka przed uzyskaniem prawa do lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.

/Procesowa sprzedaż lokalu/

§ 40

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 41 - skreślony

/Przejęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez Spółdzielnię/

§ 42

1. W wypadkach wygaśnięcia 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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 58 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Spółdzielnia może zorganizować przetarg ograniczony dla członków spółdzielni i ich dzieci w celu zaspokojenia i/lub poprawy potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni.

§ 43 - skreślony

§ 44 - skreślony

/Ustawowe przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu/

§ 45

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.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

/Rejestr lokali/

§ 46

Spółdzielnia powinna prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

D. Odrębna własność lokalu

/Umowa o ustanowienie odrębnej własności/

§ 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 48

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 49 - skreślony

/Właściciel odrębnej własności lokalu niebędący członkiem Spółdzielni/

§ 50

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego z nich stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 51

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

E. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 52

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach;
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i domy niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

F. Używanie lokali

/Używanie lokali/

§ 53

Używanie lokali stanowiących zasoby Spółdzielni jest realizowane na podstawie:

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2) prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) umowy najmu zawartej pomiędzy Spółdzielnią a osobą fizyczną lub prawną.

§ 54

Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu tym użytkownik może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynku i mieszkania oraz nie są one uciążliwe dla mieszkańców budynku.

/Wynajmowanie lokalu/

§ 55

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na

- wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
- Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

/Wynajem lokali przez Spółdzielnię/

§ 56

- Spółdzielnia może wynajmować lokale.
- Warunkiem zawarcia przez Zarząd umowy najmu lokalu jest wniesienie kaucji zabezpieczającej. Kaucja podlega rozliczeniu po ustaniu najmu i przekazaniu lokalu w stanie wolnym Spółdzielni. Wysokość kaucji, zasady jej wnoszenia i rozliczania określa umowa najmu.

/Podnajem. Bezpłatne używanie/

§ 57

Podnajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu używanego na podstawie umowy najmu ze Spółdzielnią wymaga zgody Spółdzielni.

/Ponoszenie kosztów. Opłaty/

§ 58

- Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu obowiązani są uczestniczyć w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalności społecznej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu.
- Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności:
 - koszty administrowania nieruchomością,
 - koszty dostawy energii cieplnej (co i cw),
 - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - koszty eksploatacji dźwigów,
 - koszty eksploatacji domofonów,
 - odpisy na eksploatację podstawową, fundusz remontowy, konserwację i fundusz celowy.
- Zasady rozliczania poszczególnych kosztów są ustalane na wniosek Zarządu uchwałą Walnego Zgromadzenia i określają w szczególności:
 - ustalenia organizacyjnej jednostki rozliczania (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów Spółdzielni),
 - ustalenia fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zameldowanych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).
- Szczegółowy sposób rozliczania poszczególnych kosztów określają regulaminy uchwalane na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.
- Wysokość opłat ponoszonych przez poszczególnych użytkowników jest ustalana na wniosek Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w ramach jej planów gospodarczo-finansowych, odpowiednio dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
- Koszty gospodarki mieszkaniowej są obciążone wysokością odpisu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Wysokość odpisu ustala Rada Nadzorcza.
- Przy ustalaniu wysokości opłat dla poszczególnych rodzajów użytkowników obowiązują następujące zasady:
 - użytkownik lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym korzystający ze spółdzielczego prawa do lokalu pokrywa pełne koszty gospodarki zasobami Spółdzielni przypadające na lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,

- 2) użytkownik lokalu użytkowego korzystający z prawa najmu ma ustalone opłaty wg cen wynegocjowanych,
 - 3) użytkownik garażu, członek Spółdzielni, korzystający z prawa najmu ma ustalone opłaty w wysokości 150 % opłat wnoszonych przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do garażu,
 - 4) użytkownik lokalu mieszkalnego korzystający z prawa najmu ma ustalone opłaty zgodnie z umową najmu,
 - 5) użytkownik lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, ma ustalone opłaty w wysokości wynikającej z rozliczenia kosztów utrzymania w częściach przypadających na ich lokal oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) osoba fizyczna związana ze Spółdzielnią stosunkiem pracy, użytkująca lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, ma ustalone opłaty w wysokości opłat ponoszonych przez użytkownika lokalu mieszkalnego, któremu przysługuje prawo do lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, w terminie do końca miesiąca, za który wnoszona jest opłata.
 9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z końcem miesiąca, w którym nastąpiło przejście lokalu przez Spółdzielnię.
 10. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca.
 11. Użytkownik lokalu nie ma prawa do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu bez zgody Zarządu.

§ 58a

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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów 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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 58b.
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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 58b. 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.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

7. Obowiązek świadczenia na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, niebędących członkami Spółdzielni właścicielami lokali oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 58b

1. Pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

/Solidarność w uiszczaniu opłat/

§ 59

1. Za opłaty, o których mowa w § 58 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

/Dodatkowe wyposażenie/

§ 60

1. Koszty dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, przekraczające zakres ustalony dokumentacją techniczną inwestycji oraz koszty utrzymania eksploatacyjnego związane z tym wyposażeniem i wykończeniem pokrywa członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do tego lokalu.
2. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów dodatkowego wyposażenia nieruchomości ponoszą mieszkańcy korzystający z tego wyposażenia.

/Opróżnienie lokalu/

§ 61

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

/Odnowienie lokalu/

§ 62

Członek Spółdzielni zwalnający lokal, obowiązany jest przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym.

/Regulamin/

§ 63

Szczegółowe zasady używania lokali oraz tryb ich zwalniania określa regulamin używania lokali i porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

/Awarie/

§ 64

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 jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, 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 czynności tych sporządza się protokół.

/Przeglądy/

§ 65

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
- 3) wykonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń

/Remont/

§ 66

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia ulepszenia, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

/Ulepszenie/

§ 67

1. Za ulepszenie uważa się inwestycję w istniejący zespół budynków, budynek lub lokal, przez co zwiększa się wartość zespołu budynków, budynku lub lokalu.
2. Zakres ulepszenia oraz przewidywany termin i koszt realizacji, przedstawia Zarząd do akceptacji Radzie Nadzorczej.
3. Koszt ulepszenia ponoszą właściciele lokali, których ulepszenie dotyczy.
4. Dokonanie ulepszenia, o ile jego koszty obciążają bezpośrednio członków, wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tym ulepszeniem.

/Lokal zamienny/

§ 68

1. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonego ulepszenia budynku w rozumieniu § 67 ust.1 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub ulepszenia, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
2. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
3. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

IV. INWESTYCJE

/Budowa. Umowa/

§ 69

1. Budowa lokali jest dokonywana ze środków osób ubiegających się o ustanowienie prawa do lokalu.

2. Spółdzielnia przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego zawiera z ubiegającym się o ustanowienie prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, umowy w sprawie szczegółowego sposobu finansowania kosztów budowy, zwane dalej umowami o budowę lokali. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie ubiegającego się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad ustalonych w Statucie, w ramowych zasadach rozliczania nowych inwestycji budowlanych oraz w umowie o budowę lokalu.
4. Zasady określone w niniejszym rozdziale nie dotyczą budowy lokali na wynajem i/lub sprzedaż.

/Ekspektatywa prawa do lokalu/

§ 70

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 69 ust.2, powstaje roszczenie o prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą prawa do lokalu”. Ekspektatywa prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

/Rozwiązanie umowy/

§ 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 69, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

/Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego/

§ 72

1. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w trakcie przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego, na podstawie dokumentacji technicznej budynku,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego i rozliczeniu wszystkich kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali, zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokali, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. Ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego koszt budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego.
4. Szczegółowe zasady ustalania kosztów budowy lokalu zawierają ramowe zasady rozliczania nowych inwestycji budowlanych, uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 73

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, do różnicy uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

V. ROZLICZENIA

/Rozliczenia z tytułu rozwiązania umowy o budowę lokalu/

§ 74

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo do lokalu, w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego w terminie i na warunkach określonych w umowie.

§ 75 - skreślony

A. Wartość własnościowego prawa

/Ustalenie wartości/

§ 76

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkową lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

/Wypłata wartości/

§ 77

1. Wypłata należności z tytułu wartości rynkowej lokalu powinna być dokonana nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty otrzymania przez Spółdzielnię ceny z tytułu sprzedaży tego lokalu w trybie przetargu z uwzględnieniem § 76,
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności za wartość rynkową lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu zajmowanego przez byłego członka i osób z nim zamieszkałych. Spółdzielnia zobowiązana jest rozliczyć należność nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

/Rozliczenie wyposażenia dodatkowego/

§ 78

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter stały i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Wartość tych nakładów nie jest zaliczana do wkładu budowlanego i podlega odrębnemu rozliczeniu.
2. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i

- wyposażenia dodatkowego, po uwzględnieniu stopnia ich zużycia, a członek obejmujący ten lokal, wpłaca tę samą kwotę.
3. Urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za nieprzydatne powinny być przez członka zdającego lokal zdemontowane stosownie do ustaleń zawartych w protokole zdawczo-odbiorczym.
 4. Brak zgody Spółdzielni lub zgoda warunkowa na wykonanie wyposażenia dodatkowego i wykończenie mieszkania wiążącego się ze zmianami w jego układzie funkcjonalnym lub konstrukcyjnym, zobowiązuje członka zdającego ten lokal do przywrócenia stanu technicznego odpowiadającego projektowi technicznemu.
 5. Rozliczenia z tytułu wyposażenia dodatkowego i wykończenia mieszkań powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba że członkowie zdający i obejmujący lokal złożyli w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu tych rozliczeń bezpośrednio między sobą.
 6. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu pozostawienia wyposażenia dodatkowego ustala Rada Nadzorcza.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 79

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie,
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd,
 - D. Rady Osiedli.

A. Walne Zgromadzenie

§ 80

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni jest większa niż 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala podział na części Walnego Zgromadzenia oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członek uczestniczy w tej części Walnego Zgromadzenia do której jest zaliczony.
3. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów oraz komisje wynikające z porządku obrad. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Obecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni, których sprawa jest rozpatrywana, mają prawo udzielania wyjaśnień w trakcie jej rozpatrywania.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoba, z której pomocy korzysta członek, nie jest uprawniona do zabierania głosu i uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu na podstawie imiennego zaproszenia uzyskanego

od Zarządu, na wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni. Wniosek powinien być złożony przynajmniej na 14 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia.

10. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 81 – skreślony

§ 82 – skreślony

/Kompetencje/

§ 83

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członków Rad Osiedli.
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej komórki organizacyjnej Spółdzielni, oraz w sprawie przekształcenia komórki organizacyjnej Spółdzielni w inną wydzieloną ze struktury Spółdzielni jednostkę,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał o utworzeniu niewymienionych w § 123 funduszy Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalenie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie ramowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- 17) uchwalanie ramowych zasad rozliczania nowych inwestycji budowlanych,
- 18) powoływanie Komisji Spółdzielni i określanie ich zadań.

/Zwoływanie/

§ 84

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów w każdym terminie,
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień ust. 2 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

/Zawiadomienie/

§ 85

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie przekazuje się członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie na klatkach schodowych oraz wrzucenie do skrzynek pocztowych, a w przypadku członków, którzy podali adres dla doręczeń, listem poleconym.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni przez wywieszenie na klatkach schodowych na 7 dni przed terminem zebrania.

/Uchwały. Protokół/

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą jeśli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwałę uważa się za podjętą również w przypadku, gdy na zebranie którejkolwiek części nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 85.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
5. W sprawach:
 - 1) likwidacji Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania
 - 2) zbycia nieruchomości, oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/30 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej lub Prezesa Zarządu. potrzebna jest większość co najmniej 2/3 obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

7. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni i delegatów na Zjazd. Na żądanie jednej piątej obecnych, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
8. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz w terminie nieprzekraczającym 90 dni od dnia odbycia części Walnego Zgromadzenia.
9. Przewodniczący lub inni członkowie prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem przypadku określonego w § 86 ust. 2, po zsumowaniu liczby głosów oddanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, stwierdzają w protokole, które uchwały objęte porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia zostały podjęte lub nie. Protokoły wszystkich części Walnego Zgromadzenia, po podpisaniu przez przewodniczących, wraz z protokołem zsumowania wyników głosowań stanowią, protokół Walnego Zgromadzenia.
10. Zsumowanie, na podstawie protokołów Komisji Skrutacyjnych głosów oddanych w głosowaniach w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia oraz stwierdzenie na tej podstawie, które uchwały zostały podjęte lub nie następuje w terminie 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Informacje o powyższym Zarząd podaje członkom do wiadomości przez wywieszenie na klatkach schodowych.
11. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
12. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy o przechowywaniu akt nie przewidują terminu dłuższego.

/Moc uchwał. Zaskarżanie/

§ 87

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem 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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka Spółdzielni o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżać do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa do lokalu.
7. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

/Regulamin/

§ 88

Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

/Zadania/

§ 89

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

/Skład. Kadencja. Zakaz łączenia funkcji. Odpowiedzialność/

§ 90

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. W przypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji poniżej 10 osób, Rada Nadzorcza traci zdolność działania.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. W pierwszych dwóch latach po wyborze całego zespołu Rady co rok ustępuje 1/3 część członków Rady. W kolejnych latach co rok ustępują ci członkowie Rady, którzy są członkami Rady Nadzorczej trzy lata. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady członkowie wybrani przez Walne Zgromadzenie. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrany jej pełnomocnik.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie, jednakże nieprzerwanie można być członkiem Rady tylko przez okres dwóch kadencji Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie Zarządu, osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunkach pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii prostej.
7. 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.
8. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej.
9. W przypadku naruszenia zasady konkurencji, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności w Radzie Nadzorczej, po czym występuje do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni, w celu podjęcia stosownej decyzji tj. rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
10. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

/Zakres działania/

§ 91

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) sprawowanie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni przez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań, w tym finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd jej zadań gospodarczych,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej, przyjęcia w administrację budynków niestanowiących własności Spółdzielni, w tym nieruchomości w celu utworzenia odrębnej własności,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) wnioskowanie co do wyboru i odwołania Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 8) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) uchwalanie regulaminu kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - 11) uchwalenie regulaminów: Zarządu, Rad Osiedli, zamiany lokali, używania lokali, porządku, a także innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 13) opiniowanie zasad wynagrodzeń pracowników Spółdzielni stanowiących podstawę zawierania przez Zarząd porozumień płacowych,
 - 14) podział Spółdzielni na osiedla,
 - 15) rozpatrywanie opinii i wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej w sprawach Spółdzielni, kontrola ich realizacji i informowanie o sposobie ich realizacji na Walnym Zgromadzeniu,
 - 16) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, członków Rady Nadzorczej, jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu,
 - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykorzystaniem zaleceń polustracyjnych.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 13 wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w kontrolach Spółdzielni przeprowadzanych przez upoważnione do tego organa.
 5. Rada Nadzorcza dokonuje oceny działalności Rad Osiedli, koordynuje ich działalność i rozpatruje składane przez nie sprawozdania i podejmuje w tych sprawach stosowne uchwały. Rada Nadzorcza uprawniona jest do uchylania uchwał Rad Osiedli, niezgodnych z przepisami prawa, Statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 92

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza, oraz w miarę potrzeby powołuje stałe lub doraźne komisje Rady Nadzorczej, ustalając zakres ich działania.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej stanowią jej prezydium.

/Uchwały Rady/

§ 93

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Na wniosek członka Rady Nadzorczej przewodniczący zarządza w sprawach personalnych głosowanie tajne. Głosowanie jawne odbywa się imiennie. Członkowie Rady Nadzorczej niegodzący się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę mogą zgłosić do protokołu swoje zdanie odrębne.
2. Zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka Rady Nadzorczej odbywa się w głosowaniu tajnym kwalifikowaną większością 2/3 oddanych głosów, przy obecności co najmniej 3/4 członków Rady Nadzorczej.
3. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podejmowane przez Radę uchwały są udostępniane do wglądu członkom Spółdzielni
4. Od uchwał Rady Nadzorczej, od których przysługuje odwołanie, członek ma prawo odwołać się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 60 dni od daty podjęcia uchwały.

/Regulamin/

§ 94

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady i jej prezydium określa regulamin Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

/Zadania/

§ 95

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy.
4. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

/Skład. Wybór. Odwołanie/

§ 96

1. Zarząd składa się z trzech osób fizycznych.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

/Zakaz konkurencji/

§ 97

1. Członkowie Zarządu obowiązani są działać dla dobra członków Spółdzielni i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza zwołuje niezwłocznie po powzięciu wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji przez członka Zarządu posiedzenie w celu podjęcia uchwały o zawieszeniu go w czynnościach lub odwołaniu.
4. Jeżeli naruszenia zakazu konkurencji dokonał inny członek Zarządu Rada Nadzorcza zwołuje posiedzenie w terminie 14 dni celem podjęcia decyzji o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu.
5. Jeżeli naruszenia konkurencji dokonał Prezes Zarządu, Rada Nadzorcza występuje do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia celem podjęcia przez ten organ decyzji o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Prezesa Zarządu.
6. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

/Sprawozdania. Opinie. Wnioski/

§ 98

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski w sprawach Spółdzielni, zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu i o sposobie ich wykorzystania powiadamia członków na następnym Walnym Zgromadzeniu.

/Uchwały Zarządu/

§ 99

1. Decyzje Zarządu mają moc uchwał.
2. W szczególności decyzje Zarządu wymagane są w sprawach:
 - 1) przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków;
 - 2) ustanowienia lub przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka,
 - 3) związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 4) nabywania w ramach planów gospodarczych środków trwałych, zbywania ich lub likwidacji,

- 5) projektów uchwał oraz sprawozdań z zakresu gospodarki zasobami Spółdzielni, przedkładanych Radzie Nadzorczej,
 - 6) zawierania umów, nakładających na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe,
 - 7) wynajmowania lokali użytkowych i mieszkalnych,
 - 8) ustalania zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
 - 9) uchwalania regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej.
3. Postanowienie ust. 2 nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

/Wnioski. Uwagi/

§ 100

1. Zarząd rozpatruje pisma, wnioski i uwagi kierowane do Zarządu i służb technicznych, eksploatacyjnych oraz administracji Spółdzielni.
2. Pisma, wnioski i uwagi członków powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy, od dnia ich złożenia, po powiadomieniu o tym wnioskodawcy.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

/Reprezentacja/

§ 101

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.

/Rejestr członków/

§ 102

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych: nazwę i siedzibę), numer PESEL wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, wysokość zadłużenia oraz inne dane wynikające ze Statutu.
2. Zarząd prowadzi rejestr kandydatów ubiegających się o członkostwo w Spółdzielni w związku z ubieganiem się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz rejestr dzieci członków, które zainteresowane są członkostwem w Spółdzielni. Opłaty związane z umieszczeniem w tych rejestrach, określa regulamin przyjmowania w poczet członków i najmu lokali mieszkalnych.
3. Zarząd jest zobowiązany prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach oraz rejestr lokali dla których została ustanowiona odrębna własność lokalu.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w zakresie osobistego członkostwa.

/Regulamin/

§ 103

Szczegółowe zasady, tryb działania oraz zakres zadań i odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104 - skreślony

§ 105 - skreślony

§ 106 - skreślony

§ 107 - skreślony

E. Rady Osiedli.

/Teren działania. Funkcje/

§ 108

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni działającym na terenie osiedla.
2. Rada Osiedla sprawuje kontrolę społeczną nad działalnością eksploatacyjną, społeczną i kulturalną Spółdzielni w osiedlu.

/Skład. Kadencja. Prezydium. Wybór. Odwołanie/

§ 109

1. Rada Osiedla składa się z 5-11 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni uczestniczących w tej części Walnego Zgromadzenia. Liczbę Rad Osiedli, obszar ich działania oraz liczbę ich członków określa Rada Nadzorcza. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Rada Osiedla wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza, którzy stanowią jej prezydium.
3. Przewodniczący Rady Osiedla bierze udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej z głosem doradczym. Rada Osiedla zaprasza na swoje posiedzenia przedstawiciela Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała.
5. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
6. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.
7. Członek Rady Osiedla przestaje pełnić swoje funkcje, gdy zamieszka w innym osiedlu.

/Kompetencje/

§ 110

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w realizacji zadań gospodarczych, kulturalnych i socjalnych w osiedlu,
 - 2) zgłaszanie do Zarządu i Rady Nadzorczej wniosków w sprawach osiedla, w tym dotyczących zakresu prac remontowych i inwestycyjnych dotyczących osiedla,
 - 3) przekazywanie, za pośrednictwem Zarządu, właściwym terenowym organom administracji państwowej i samorządowej opinii mieszkańców w sprawach osiedla,
 - 4) opiniowanie zamierzeń inwestycyjnych Spółdzielni pod względem ich uciążliwości dla mieszkańców,
 - 5) czuwanie nad poszanowaniem mienia spółdzielczego,
 - 6) inicjowanie działań społecznych mieszkańców osiedla mających na celu poprawę estetyki i wystroju terenu i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,.
 - 7) rozpatrywanie spraw sąsiedzkich związanych z:
 - a) naruszeniem zasad współżycia społecznego,
 - b) postępowaniem niezgodnym z ustaleniami Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni - działaniem na szkodę Spółdzielni w kontekście mediacji i porozumienia sąsiedzkiego
 - 8) opiniowanie pracowników Spółdzielni realizujących swoje działania w osiedlu,
 - 9) współdziałanie z Zarządem przy określaniu kierunków działalności placówek kulturalnych wchodzących w skład Spółdzielni,
 - 10) organizowanie spotkań z mieszkańcami osiedla w istotnych, bieżących sprawach osiedla lub poszczególnych budynków.

2. Rada Osiedla rozpatruje, opiniuje i realizuje zgodnie z kompetencjami wnioski zgłaszane w sprawach osiedla na Walnym Zgromadzeniu przez poszczególnych członków Spółdzielni.
3. Rada Osiedla składa raz w roku sprawozdanie ze swej działalności na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

/Regulamin/

§ 111

Tryb obradowania podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- § 112 - skreślony
- § 113 - skreślony
- § 114 – skreślony
- § 115 - skreślony
- § 116 - skreślony
- § 116a - skreślony
- § 117 – skreślony
- § 118 - skreślony

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

/Zasady/

§ 119

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści ogółowi członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

/Kredyt i zabezpieczenie/

§ 120

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody, w formie przewidzianej przepisami prawa, większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

/Plany. Sprawozdania/

§ 121

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu przez osobę uprawnioną, pod względem rzetelności i prawidłowości, zgodnie z odrębnymi przepisami. Uchwałę o wyborze osoby uprawnionej podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

/Nadwyżka bilansowa. Straty bilansowe/

§ 122

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Co najmniej 5% nadwyżki bilansowej Spółdzielnia przeznacza na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Część nadwyżki bilansowej po dokonaniu odpisu na zwiększenie funduszu zasobowego przeznacza się na:
 - 1) na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, a w szczególności kosztów ogólnych Spółdzielni.
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z funduszy własnych: na remonty zasobów mieszkalnych, społeczno kulturalnego i zakładowego funduszu nagród.

/Fundusze Spółdzielni/

§ 123

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz społeczno-kulturalny,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, może tworzyć także inne fundusze.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

/Koszty zarządzania nieruchomościami/

§123 a

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalone na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określanych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określane są przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
6. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
7. Rozliczenie, o którym mowa w ust 6, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§123 b

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenie budynków, wymiana instalacji).

/Przychody/

§ 124

Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni Rada Nadzorcza może przeznaczyć w ramach rocznych planów gospodarczo - finansowych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów Spółdzielni w zakresie obciążającym członków, zgodnie z postanowieniami § 122 ust. 3 pkt. 1 i 2.

/Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna/

§124 a

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczący w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

/Lustracja/

§ 125

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

VIII. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

/Zasady. Terminy. Zobowiązania członków/

§ 126

1. Spółdzielnia może podlegać likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnego Zgromadzenia na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni lub wskutek decyzji Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zgodnie z ustaleniami Ustawy.
2. W razie otwarcia likwidacji w ciągu sześciu miesięcy lub wszczęcia postępowania upadłościowego w ciągu roku od dnia, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, obowiązany jest on wobec Spółdzielni do uczestniczenia w pokrywaniu jej strat, tak jak gdyby był on nadal członkiem.
3. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 127 - skreślony

IX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 128 - skreślony

/Inwestycje zakończone/

§ 129

Do zawartych ze Spółdzielnią umów cywilnoprawnych o finansowaniu kosztów budowy i warunkach uzyskania przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego, dotyczących inwestycji zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego Statutu, mają zastosowanie postanowienia wynikające z tych umów oraz postanowienia Statutu obowiązujące przed dniem wejścia w życie niniejszego Statutu.

/Mieszkania w dyspozycji Spółdzielni/

§ 130

Rada Nadzorcza w formie uchwały ustala: wykaz lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie umowy najmu, w stosunku do których Spółdzielnia nie może ustanowić prawa

odrębnej własności ze względu na przeznaczenie tych lokali np. lokale przeznaczone dla gospodarzy budynków.

/Ciągłość kadencji/

§ 131

Przy wyborze do organów Spółdzielni utrzymuje się ciągłość kadencji i czas jej trwania w tych organach.

§ 131a

Zachowuje się ciągłość rotacji członków Rady Nadzorczej, o której mowa w § 90 ust. 2.

/Akty wewnątrzspółdzielcze/

§ 132

Do czasu wydania nowych aktów wewnątrzspółdzielczych, których uchwalenie przewiduje Statut, obowiązują przepisy dotychczasowe, o ile nie są one sprzeczne ze Statutem.

§ 133

Statut wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Z tym dniem traci moc Statut dotychczas obowiązujący.

§ 80¹ - skreślony

§ 81¹ - skreślony

§ 82¹ - skreślony

§ 91¹ - skreślony

§ 104¹ - skreślony

§ 105¹ - skreślony

§ 106¹ - skreślony

§ 107¹ - skreślony

Zebranie Przedstawicieli 28 maja 2010 r. – uchwalenie niniejszego Statutu zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 20.09.2010 r. sygn. sprawy Wa Ns-REJ.KRS/020206/10/623

Walne Zgromadzenie 20, 23, 24, 25 maja 2011 r. – zmiana paragrafów : 12 ust. 5 oraz 85 ust. 1

Walne Zgromadzenie w dniach 15, 18, 20, 21 czerwca 2018 r. zmiana paragrafów 5, 6 , 7, 9, 10, 11, 14, 23, 27, 29, 30, 31, 34, 47, 50, 58B, 69, 70, 71, 72, 74, 77, 80, 86, 90, 91, 93, 96, 99, 102, 120, 123, 123B; uchylenie w całości paragrafów: 8, 12, 13, 19A, 21, 26, 28, 41, 49, 75, 79¹, 80¹, 81¹, 82¹, 91¹, 104¹, 105¹, 106¹, 107¹, 127, 128.