

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„EPOKA”

ul. Limanowskiego 11, 02-943 Warszawa

tel./fax 022 642-15-57

NIP 525 000 64 08

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „EPOKA” W

WARSZAWIE

Spis treści

	§
I. Postanowienia ogólne.	1-2
II. Członkowie.	3-09
III. Prawa i obowiązki członków.	10 - 14
IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	15
V. Formy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i lokalowych	
A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	16 - 28
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.	29 - 31
C. Odrębna własność.	32 - 37
D. D . Najem lokali.	38
E. Odzyskane lokale .	39
VI. Używanie lokali.	40 - 42
VII. Opłaty za używanie lokali oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych .	43-50
VIII. Organy Spółdzielni.	51
A. Walne Zgromadzenie _	52 - 63
B. Rada Nadzorcza ~	64- 70
C. Zarząd	71 - 75
IX. Gospodarka Spółdzielni.	76 - 83

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „EPOKA” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajania ich potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
 - 2) ustanawianie na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których własność nabyli na podstawie ustawy członkowie Spółdzielni,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa § 2 ust. 1,
 - 6) wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy warunków życia w osiedlu i działalności społecznej i kulturalnej,
 - 7) wspieranie lub organizowanie usług dla mieszkańców osiedla.
 - 8) Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

II. CZŁONKOWIE

§ 3

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - c) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 4

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia ekspektatywy własności;
 - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - c) zawarcia umowy nabycia miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
2. 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.

§ 5

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem jego przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
2. Przyjęcie na członka Spółdzielni następuje z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3 ust. 4.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia na członka Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale tej osoba składająca deklarację powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie, pouczenie o prawie i terminie do wniesienia odwołania oraz wskazanie organu, do którego wnosi się odwołanie.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków osobie składającej deklarację przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3 rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O treści uchwały Rady Nadzorczej, osoba która wniosła odwołanie powinna być zawiadomiona w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. W zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały.
7. Rada Nadzorcza na wniosek zainteresowanego rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie określonego w Statucie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a zainteresowany uprawdopodobni, że uchybienie terminu nastąpiło bez jego winy i było spowodowane wyjątkowymi okolicznościami.

§ 6

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
- 5) 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.
- 6) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej ustania jej bytu prawnego.

§ 7

1. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za dwumiesięcznym wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka oraz za zgodą Zarządu.
2. Okres wypowiedzenia rozpoczyna bieg od następnego dnia od daty otrzymania wypowiedzenia przez Spółdzielnię.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Członka Spółdzielni, który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia

opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

- I. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu osobiście oraz przez pełnomocnika oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi
 - 5) prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Warunki wydawania członkom odpisów i kopii w/wym. dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 - 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów - nieodpłatnie,
 - 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i wspólnych pomieszczeń oraz z usług Spółdzielni,
 - 10) prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) na warunkach określonych w pisemnej umowie ze Spółdzielnią,

- 11) prawo do przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego, w tym garażu, w odrębną własność,
- 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych 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,
- 13) prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym, wartości księgowej i wielkości zajmowanego lokalu,
- 14) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 15) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi lub do faktur wystawionych przez te osoby jeżeli:

- 1) Spółdzielnia uzna, że naruszyłoby to prawo tych osób,
 - 2) istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę.
 - 3) osoba z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub wystawca faktury złoży pisemnie zastrzeżenie, że nie wyraża zgody na ujawnienie w/wym. dokumentów osobom trzecim.
- Odmowa winna być wyrażona na piśmie.

3. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 24¹. [Uchwała właścicieli lokali o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej; rozliczenie środków zgromadzonych na funduszu remontowym]

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§11

1. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej 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 określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 12

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

Art. 26. [Przejście na reżim ustawy o własności lokali po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali]

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w

określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4.

§ 13

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład budowlany określony w umowie ze Spółdzielnią, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, w tym garażu i miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych kontaktowych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) udostępniać zajmowany lokal na żądanie Spółdzielni celem przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontów i prac związanych z usuwaniem awarii oraz w celu wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje a także w celu dokonywania odczytów stanu liczników w terminach określonych przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż te, które zostały określone w przydziale lub w umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu i uzyskać zgodę Spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
- 9) zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania lub miejsca pobytu w przypadku wynajęcia lub przekazania w użytkowanie lokali i zobowiązać użytkowników tych lokali do realizacji zobowiązań wymienionych w pkt 9, a także do przestrzegania regulaminu porządku domowego.

§ 14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnią ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy

jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

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

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 15

1. Od uchwały podjętej przez organ Spółdzielni w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Wnioski i członków skierowane do Zarządu, winny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, stanowisko Zarządu zajęte w sprawie lub podjęte uchwały Zarządu stają się ostateczne.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 1 miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. FORMY ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH I LOKALOWYCH

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 16

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 17

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia 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.

§ 18

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 19

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika 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.

§ 20

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 21

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 23

1. Na pisemne żądanie Członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 43.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego lokalu garażowego stanowiącego współwłasność osób, o którym mowa w ust.1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 24

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa

na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 25

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, będącej właścicielem lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności z odpowiednim wyprzedzeniem.

2. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciel lokalu obowiązany jest do wskazania Spółdzielni na piśmie aktualnego adresu zamieszkania w celach korespondencji, pod rygorem uznania pisma za doręczone z wszelkimi konsekwencjami prawnymi w przypadku zwrotu pisma nieodebranego przez adresata.

3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu

§ 26

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek, bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 27

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

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

§ 28

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm). Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 30

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 31

W sprawach nieuregulowanych w §29-§30, do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, stosuje się odpowiednio przepisy § 16 — § 28.

C. Odrębna własność.

§ 32

1. Odrębna własność lokalu powstaje w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy członkiem Spółdzielni i Spółdzielnią. Odrębna własność lokalu może także zostać ustanowiona poprzez jednostronne oświadczenie woli Spółdzielni złożone w formie aktu notarialnego.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej.

§ 33

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1/ rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 2/ wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

§ 34

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 35

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.

§ 36

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 15 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 37

Przepisy § 32 - 36 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. Najem lokali

§ 38

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym, osobom fizycznym i prawnym, które zaoferują

najkorzystniejsze warunki umowy.

2. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

E. Odzyskane lokale.

§39

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:

1/ na warunkach odrębnej własności lokalu,

2/ poprzez wynajem.

VI. UŻYWANIE LOKALI

§ 40

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może swój lokal używać wyłącznie na cele określone w przydziale bądź w umowie.

2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub miejsca parkingowego, może ten lokal oraz miejsce parkingowe w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie, co nie wymaga zgody Spółdzielni.

3. W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. otwarcie biura czy punktu usług domowych) członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem.

4. Wykorzystywanie lokali mieszkalnych na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania, ustalonych indywidualnie z Zarządem w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.

5. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do wskazania Spółdzielni na piśmie aktualnego adresu zamieszkania w celach korespondencji, pod rygorem uznania pisma za doręczone z wszelkimi konsekwencjami prawnymi w przypadku zwrotu pisma nieodebranego przez adresata.

§ 41

Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 42

Zasady używania lokalu w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI ORAZ GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 44

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

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.

§ 45

Wysokość opłat, o których mowa w § 43 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni. Zasady ustalania wysokości opłat ustala Rada Nadzorcza w Regulaminie.

§ 46

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

§ 47

1. Opłaty, o których mowa w § 43 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Obowiązek uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni powstaje z dniem określonym w uchwale o przydziale lub z dniem określonym w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, a ustaje po ustaniu członkostwa - po uprzednim przeprowadzeniu remontu w terminie i zakresie ustalonym z Zarządem Spółdzielni lub po zbyciu lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego. Wpłate dłużnika Spółdzielnia w pierwszej kolejności zalicza na zaległe odsetki za opóźnienie związane z należnością główną
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu, użytkownik pozostający w lokalu do czasu jego opróżnienia, zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych w obowiązującej wysokości.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat

wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby wymienione w ust. 3 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
9. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 48

1. Za opłaty, o których mowa w § 43 odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 49

1. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego, uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.
2. Członek występujący ze Spółdzielni, obowiązany jest do uregulowania w ciągu miesiąca wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 50

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,

- c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej,
 - f) naprawy i wymiany posadzki balkonów.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na finansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

§ 51

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 50 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 52

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza, zwana dalej Radą
 - C. Zarząd
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponownie wybory spośród tych kandydatów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborze do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki przewidziane w nim, ustalają regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 53

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 54

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 55

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju,
- 2) uchwalanie rocznych planów gospodarczych,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 7) coroczne oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jakie zaciągnąć może Spółdzielnia,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu przystąpienie Spółdzielni do Związku Rewizyjnego,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa Zarządu.

§ 56

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 57

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. przynajmniej 1/10 liczby członków, nie mniej jednak niż 3 członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia wyrażone ma być w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym 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, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorcza.

§ 58

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Dodatkowo zawiadomienia mogą być wywieszane w biurze i domach Spółdzielni.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 59

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez Członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 Członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnych i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 60

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego

Zgromadzenia.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członkom w terminach i w sposób określony w § 58 i 59. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpoznanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwał dla podjęcia których wymagana jest większość kwalifikowana. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - 2) 2/3 – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - 3) 2/3 – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
 - 4) 3/4 – dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W przypadku braku quorum na Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trybie i na zasadach określonych w §58 uniemożliwiającym podejmowanie uchwał, o których mowa w ust. 6 Zarząd Spółdzielni w terminie nie przekraczającym trzech miesięcy zwoła kolejne Walne Zgromadzenie. Na tak zwołanym Walnym Zgromadzeniu do ważności uchwał, o których mowa w ust. 6 wymagana jest obecność, co najmniej 1/3 liczby Członków.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do organów spółdzielni oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, które odbywają się tajnie. Na żądanie 1/5 obecnych Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych

sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 62

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać Członkowie Spółdzielni oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 63

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

§ 64

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. 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 o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli o podjętej uchwale został powiadomiony Członek na piśmie, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

A. RADA NADZORCZA

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do sześciu osób wybieranych spośród Członków Spółdzielni, w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią kadencję. Wyboru dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
2. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór na członka Rady Nadzorczej może mieć miejsce po upływie co najmniej jednej kadencji.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu oraz kierownikami określonej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwa karno-skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
5. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem wskazana przez osobę prawną.

§ 66

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi do Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.
2. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 67

1. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek

ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi Członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

2. Członek Rady, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.

§ 68

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu
- 3) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 6) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni w tych sprawach wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 8) uchwalanie zasad:
 - a) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat,
 - b) ustalania opłat za użytkowanie lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - d) najmu lokali, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz powierzchni wspólnych,
 - e) tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 78 Statutu,
 - f) przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
 - g) pobierania podwyższonych opłat, zależnych od Spółdzielni, za korzystanie z lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - h) ustalania innych opłat w Spółdzielni,

- i) użytkowania lokali i porządku domowego,
 - j) wydawania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w § 10pkt 5
 - j) w pozostałych sprawach zastrzeżonych w Statucie do właściwości Rady Nadzorczej,
- 9) ustalanie wysokości opłat:
- a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych
 - b) na pokrycie kosztów administrowania,
 - c) na fundusz remontowy,
 - d) na pokrycie kosztów działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej,
 - e) dotyczących właścicieli lokali użytkowych, z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - f) za inne czynności wykonywane przez Spółdzielnię
- 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 11) zawieszanie członków Zarządu do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 69

1. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
2. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 70

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

§ 71

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, Członkowi nie przysługuje.

C. ZARZĄD

§ 72

1. Zarząd składa się z jednej do trzech osób.
Zarząd jednoosobowy tworzy Prezes Zarządu,
Zarząd dwuosobowy tworzą: Prezes Zarządu i Członek
Zarząd trzyosobowy tworzą: Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu i Członek
2. Prezesem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. Pozostali Członkowie Zarządu są wybierani tylko spośród Członków Spółdzielni. Kadencja wszystkich Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, trwa 3 lata.
3. Z członkami Zarządu Rada może nawiązać stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie lub zawieszenie Członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Do Członków Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienia § 66

§ 73

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni oraz rocznych planów działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, także poprzez płaconą ochronę osiedla przy ul. Limanowskiego 11,

- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 9) prowadzenie działalności informacyjnej na rzecz członków Spółdzielni.

§ 74

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności przez wyznaczonego Członka Zarządu 1 – 3 razy w miesiącu. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa: podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 75

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu, lub jeden Członek zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik). W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli mogą składać dwaj pełnomocnicy.
2. Przy Zarządzie jednoosobowym sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, w tym przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, dokonywane są przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Zarząd może udzielać jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 77

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści dla członków Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym

§ 78

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy
 - 2) fundusz wkładów budowlanych
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy
 - 2) inne fundusze w miarę potrzeby
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust 1 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 79

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego oraz przepisy szczególne.
2. Rada Nadzorczą może określić w miarę potrzeby szczególne zasady gospodarki Spółdzielni w regulaminach, w oparciu o przepisy ustaw i postanowienia statutu.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 80

Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, winno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone. Każdy Członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.

§ 81

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Straty bilansowe Spółdzielni, pokrywane są z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego oraz z innych fundusz.

§ 82

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, o podziale majątku Spółdzielni decyduje uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Byłym członkom Spółdzielni przysługuje prawo uczestniczenia w podziale nierozdysponowanej, w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, części funduszu zasobowego pozostałej po pokryciu straty bilansowej oraz równowartości sprzedanych składników majątku likwidowanej Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości lokali, do których przysługiwało im własnościowe spółdzielcze prawo, przy czym małżonkowie będący członkami Spółdzielni uczestniczyć mogą w podziale tej części majątku łącznie. W podziale nie uczestniczą byli członkowie, wobec których Spółdzielnia posiada w dacie podjęcia uchwały o likwidacji niezaspokojone roszczenia majątkowe.

§ 83

W sprawach nie uregulowanych w statucie, obowiązują przepisy; ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. wraz z późniejszymi zmianami oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.

§ 84

Uchwalona w dniu 20 listopada 2018 r. przez Walne Zgromadzenie zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem jej zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Prezes Zarządu
SM FROTA
Bogumiła Wardyńska

Piotr Batiak
Marek Klupp