

TEKST JEDNOLITY

2 WRZEŚNIA 2021

STATUT

SPÓŁDZIELNI

BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „RÓWNOŚĆ”

w WARSZAWIE

ul. Chmielna 98

SPIS TREŚCI

- I Postanowienia Ogólne**
- II Członkowie Spółdzielni**
- III Prawa i Obowiązki Członków**
- IV Wpisowe, udziały i wkłady**
- V Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**
- VI Prawo odrębnej własności lokalu**
- VII Opłaty za używanie lokali**
- VIII Ustalenie członkostwa i jego skutki**
- IX Organy Spółdzielni**
- X Sprawy finansowe i rachunkowość**
- XI Zmiana statutu**
- XII Postanowienia końcowe**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Równość”,
zwana dalej Spółdzielnią

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa
2. Spółdzielnia działa na terenie Warszawy
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
2. Spółdzielnia może być członkiem Związku zrzeszającego spółdzielnie mieszkaniowe w celu przeprowadzania lustracji oraz reprezentowania ich interesów, a także członkiem organizacji społecznych i gospodarczych.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z)
 - 4) działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 94.99.Z)
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41.20.Z)
3. Dla realizacji swoich celów Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia może:

1. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste, budować lub nabywać domy mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale użytkowe i garaże,
2. zawierać z członkami umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących jej własność,
3. wynajmować lub sprzedawać członkom albo innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe stanowiące jej własność na warunkach umownych zgodnie z ich przeznaczeniem. Decyzję w sprawie sprzedaży lokalu wolnego prawnie podejmuje Walne Zgromadzenie Członków
4. prowadzić działalność remontowo-budowlaną oraz zakłady produkcji pomocniczej i usług dla mieszkańców pralnie, świetlice, kluby, biblioteki, miejsca zabaw i wypoczynku dla dzieci itp.
5. prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przyjętymi w administrację,
6. prowadzić działalność gospodarczą celem uzyskania dodatkowych środków na remonty i modernizację zasobów lokalowych.

II. Członkowie Spółdzielni.

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - ♣ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - ♣ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności, lub
 - ♣ będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni.
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. 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.
5. Członkiem Spółdzielni może być również cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz.U. Z 2016 r. poz. 1061 z późn.zm.).

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - ▲ nabycia ekspektatywy własności,
 - ▲ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ,
 - ▲ wpisania spółdzielni do KRS w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub 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 terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim niniejszego ustępu, 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.
3. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierających ich 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, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
4. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka spółdzielni lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Komisji Rewizyjnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Komisję Rewizyjną w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 8.

W zakresie ustalonym stosownymi ustawami oraz postanowieniami statutu członkowi przysługuje:

1. prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, na warunkach przewidzianych w art. 17¹⁴ i art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni,
3. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnych Zgromadzeniach z głosem decydującym,
4. czynne i bierne prawo wyborcze,
5. 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. Prawo to mają również właściciele lokali i osoby,

którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a które nie są członkami Spółdzielni

6. prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.
7. prawo żądania nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów
8. prawo otrzymania kopii uchwał Organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni
9. prawo przeglądania rejestru członków
10. prawo do odpłatnego otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszt wydania tych dokumentów określa Komisja Rewizyjna Spółdzielni.
11. Żądanie wydania członkowi dokumentów, o których mowa w punktach: 5, 7, 8, 10 winno być złożone na piśmie do Zarządu Spółdzielni wraz z uzasadnieniem.
12. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 9.

Członek obowiązany jest:

1. Przekazać Spółdzielni w formie pisemnej aktualne dane kontaktowe wraz z numerem pesel oraz na bieżąco informować o ich zmianach. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencja jest wysyłana na ostatni znany Spółdzielni adres listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a korespondencję nie odebraną – uważa się za doręczoną,
2. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
3. przestrzegać regulaminu porządku domowego
4. Wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię.
5. Uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach, uiszczać regularnie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i

- utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni,
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
 7. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na cele inne niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
 8. Niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o liczbie zamieszkałych w zajmowanym lokalu osób,
 9. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 10. Korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i zasadami porządku domowego (zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię),
 11. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 12. Udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, a także odczytu urządzeń pomiarowych,
 13. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

§ 10.

1. Wnioski w sprawach ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 4 tygodni od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Komisji Rewizyjnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Komisję Rewizyjną w ciągu trzech miesięcy od daty jego wniesienia.
3. Od decyzji Komisji Rewizyjnej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

IV. Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 11

1. Od dnia 09 września 2017 roku (to jest od dnia wejścia w życie Ustawy z dn. 20 lipca 2017 o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek Spółdzielni, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osobę uprawnioną w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 12

1. W razie ustania członkostwa członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu).
2. Rozliczenie z osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych za udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni..

V. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 13.

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

2. Członek Spółdzielni może uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajem lokalu użytkowego i mieszkalnego, jeżeli to jest związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Zgoda nie może zostać wydana w przypadku planowania podjęcia przez członka działalności o charakterze hotelarskim lub agencji towarzyskiej. Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tym Spółdzielni (np. ilość osób zamieszkujących w lokalu).

§ 14.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości Spółdzielni.
2. Prawa majątkowe członków Spółdzielni, a w szczególności spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przechodzą na spadkobierców, są prawami zbywalnymi i podlegają egzekucji.
3. 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.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ustępu 3 stosuje się odpowiednio.

§ 15.

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca powiadamia natychmiast spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Dopóki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

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 nieruchomości własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo lub bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 16.

1. Przyznany członkowi lokal może być używany na cele określone w przydziale lub umowie. Lokale użytkowe-biurove za zgodą Spółdzielni mogą być przekwalifikowane na lokale mieszkalne.
2. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Za szkody lub straty wyrządzone przez najemcę lub użytkownika i zamieszkałe z nim osoby, w związku z zamieszkiwaniem w lokalu lub prowadzeniu w nim działalności odpowiada osoba, której przysługuje prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może dokonać na wniosek członka zamiany przydzielonego mu lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
5. Przez zamianę lokalu mieszkalnego lub użytkowego rozumieć należy zawarcie umowy dotyczącej nowego lokalu w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 17.

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

VI. Prawo odrębnej własności lokali.

§ 18.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana w terminie trzech miesięcy od złożenia wniosku zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 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) spłat zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu,
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
 3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 19.

Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.

§ 20.

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lub współwłasności lokalu mieszkalnego lub użytkowego na rzecz członka wymaga umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku służące do użytku wspólnego.

§ 21.

Przez podpisanie umowy o przeniesienie własności lokalu właściciel przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące i korzystające z lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

§ 22.

1. Większość właścicieli lokali w Spółdzielni obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały

zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w Spółdzielni zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 23.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

VII. Opłaty za używanie lokali.

§ 24.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
2. 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 nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z

- działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa powyżej powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 25 każdego miesiąca lub zgodnie z otrzymaną fakturą.
 6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem wygaśnięcia tego tytułu.
 7. Członek nie może potrącać swoich należności w stosunku do Spółdzielni z opłat, o których mowa powyżej.
 8. Za opłaty, o których mowa powyżej, solidarnie z członkami Spółdzielni bądź właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają pełnoletnie osoby wraz z nimi stale zamieszkałe, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby o których wyżej mowa powyżej co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 10. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni oraz Właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 25.

Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w § 24 Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.

VIII. Ustanie członkostwa i jego skutki.

§ 26.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą :
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - b) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) śmierci członka,
 - d) ustania osoby prawnej,
 - e) likwidacji spółdzielni.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do

lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 27.

Wykreślenie członka z rejestru członków przez Zarząd Spółdzielni następuje w przypadkach, gdy członek nie może wykonywać obowiązków statutowych z przyczyn od niego niezależnych tj. :

1. sprzedaży lub przekazania innej osobie praw własnościowych do lokalu w formie aktu notarialnego,
2. śmierci członka – osoby fizycznej lub utraty osobowości prawnej przez członka – osobę prawną,
3. utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, w wyniku postępowania egzekucyjnego,

§ 28.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygasa na skutek ustania Członkostwa.

§ 29.

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien, przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia. Jeżeli spadkobierców jest kilku powinni oni, w terminie jednego roku od dnia nabycia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie 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 reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło kilku spadkobiercom, odpowiadają oni solidarnie wobec Spółdzielni za uiszczanie opłat za mieszkanie. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach lub rażącego, względnie uporczywego wykraczania przez osoby korzystające z lokalu przeciw porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni (na wniosek Komisji Rewizyjnej) może wystąpić do Sądu o nakazanie spadkobiercom sprzedaży lokalu w drodze licytacji publicznej (art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 30.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów i wkładu budowlanego na dzień ustania członkostwa,
 - 2) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu pomniejszona o należności wskazane w ust. 3, nie, może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 31.

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zajmujące ten lokal osoby, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

IX. Organy Spółdzielni.

§ 32.

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie Członków,
 - B. Komisja Rewizyjna,
 - C. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust. 1 pkt B i C, odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

A. Walne Zgromadzenie Członków

§ 33.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub może uczestniczyć przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielane na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. 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.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu 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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
4. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Komisji Rewizyjnej i do Zarządu Spółdzielni, natomiast pełnomocnicy członków, jeśli nie są jednocześnie członkami Spółdzielni, nie mogą być wybierani do tych organów.
5. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.

§ 34.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. Wybór i odwołanie członków Komisji Rewizyjnej i Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i jego zastępców oraz wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz modernizacyjno-remontowej i społeczno - kulturalnej,
3. Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Komisji Rewizyjnej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- b) podejmowanie uchwał w związku z oceną działalności polustracyjnej Spółdzielni.
- 4. Uchwalanie planów finansowych.
- 5. Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej,
- 6. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
- 7. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasad ustalania opłat za używanie lokali oraz korzystania z innych usług i urządzeń Spółdzielni.
- 8. Uchwalanie regulaminów: umów o ustanawianiu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu lub ich zmiany, porządku domowego i współżycia mieszkańców.
- 9. Podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządzania oraz ustalania najwyższej sumy zobowiązań, jakie Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć,
- 10. Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia.
- 11. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 12. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji, zbycia lub nabycia zakładu oraz zbycia nieruchomości.
- 13. Zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 14. Uchwalanie zmian statutu Spółdzielni.
- 15. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Komisji Rewizyjnej.
- 16. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 17. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 35.

1. **Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.** Ponadto, na żądanie Komisji Rewizyjnej lub przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, wyrażone w podpisany przez nich wniosku - z podaniem celu jego zwołania. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Komisja Rewizyjna lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia – w myśl postanowień ust. 1 – mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone, w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie.

§ 36.

1. **O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny (w którym Spółdzielnia jest zrzeszona) i Krajowa Rada Spółdzielcza powinny być zawiadomieni pisemnie, za pokwitowaniem lub listem poleconym, lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – drogą elektroniczną, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – drogą elektroniczną oraz na piśmie.**

§ 37.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Komisji Rewizyjnej lub jego zastępca.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden asesor. Członkowie Komisji Rewizyjnej i Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 38.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 35.

Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub przenieść je do rozpatrzenia na następne Walne Zgromadzenie, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów poza przypadkami przewidzianymi w ustawie prawo spółdzielcze.
Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Komisji Rewizyjnej i Zarządu oraz odwołania członków tych organów. Na żądanie większości obecnych członków Walnego Zgromadzenia przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 39.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów oraz odwoływania członków Komisji Rewizyjnej i Zarządu określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 40.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 41.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu oraz w przypadku zaistnienia innych przesłanek, o których mowa w ustawie z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Powództwo powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 41a

1. Zarząd lub Komisja Rewizyjna może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy Członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

B. Komisja Rewizyjna

§ 42.

Komisja Rewizyjna składa się, co najmniej z trzech członków.

§ 43.

1. Członkowie Komisji Rewizyjnej są wybierani spośród członków Spółdzielni lub pełnomocników osób prawnych na okres 3 lat. Kadencja trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Komisja Rewizyjna została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Komisji na następną kadencję.
2. W razie ustąpienia członka Komisji Rewizyjnej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce – do końca kadencji – wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.
3. Ustępujący członkowie Komisji Rewizyjnej mogą być wybierani ponownie.
4. Nie można być członkiem Komisji Rewizyjnej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
5. W skład Komisji Rewizyjnej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
6. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie Członków może odwołać członka Komisji Rewizyjnej większością 2/3 głosów.

§ 44.

1. Do zakresu działania Komisji Rewizyjnej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a/ badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię

- jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 2) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - 3) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w statucie,
 - 4) podejmowanie uchwał, co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Komisji Rewizyjnej,
2. Komisja Rewizyjna składa Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie ze swej działalności: w sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych Spółdzielni.

§ 45.

1. Dla sprawniejszego wykonywania zadań Komisja Rewizyjna wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Regulamin Komisji Rewizyjnej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Komisji.

C. Zarząd

§ 46.

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób, Prezesa i dwóch Zastępców Prezesa, wybieranych i odwoływanych w sposób tajny przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni lub pełnomocników osób prawnych na trzyletnią kadencję. Kadencja trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Zarząd został wybrany do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Zarządu na następną kadencję.
3. Członkowie Zarządu pełnią swoje obowiązki społecznie. Walne Zgromadzenie lub z jego upoważnienia Komisja Rewizyjna może uchwalić dla Zarządu diety.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

5. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Komisję Rewizyjną o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Komisja Rewizyjna zawieszając członka Zarządu zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie. Członka zawieszonego powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.
6. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni. Udzielenie pełnomocnictwa jest uzależnione od zgody Komisji Rewizyjnej.
7. Biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni wybiera Zarząd.
8. Ustępujący członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie.

§ 47.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych w ustawie o spółdzielczości oraz w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych, w tym zawieranie wszelkich umów
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych zamknięć finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 5) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 7) przyjmowanie, zwalnianie, nagradzanie i karanie pracowników,
 - 8) zaciąganie zobowiązań, umarzanie należności Spółdzielni, spisywanie w jej straty - do wysokości uzgodnionych z Komisją Rewizyjną.
 - 9) uchwalanie regulaminów wewnętrznych dotyczących Spółdzielni jako Zakładu Pracy,
 - 10) rozpatrywanie skarg i wniosków,
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Komisji Rewizyjnej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48.

1. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych oraz zatrudnić kierownika Spółdzielni, udzielając mu stosownych pełnomocnictw. Zatrudnienie kierownika Spółdzielni powinno nastąpić za zgodą Komisji Rewizyjnej.
2. Kierownik Spółdzielni nie może wydawać decyzji w sprawach zastrzeżonych do kompetencji Zarządu zgodnie z § 47. ust. 1 pkt 1, 4, 5.

§ 49.

1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego uprawniona (pełnomocnik Zarządu).
2. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 50.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków.

§ 51.

Zarząd powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie statutu.

§ 52.

Regulamin uchwalony przez Zarząd określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 53.

1. Członkowie Komisji Rewizyjnej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania

członka Komisji Rewizyjnej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W skład Komisji Rewizyjnej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku z małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

X. Sprawy finansowe i rachunkowość.

§ 54.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, zgodnie z kierunkami ustalonymi przez Walne Zgromadzenie.

§ 55.

Fundusz Spółdzielni składa się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu wkładów budowlanych oraz funduszy specjalnego przeznaczenia.

§ 56.

1. W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych, ustalone na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze i innych obowiązujących przepisów.
2. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni.
3. Roszczenia byłego członka w części funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym, proporcjonalnie do okresu jego członkostwa w Spółdzielni.

§ 57.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.

§ 58.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Komisji Rewizyjnej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub na odpłatne zlecenie wybrany związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
4. Protokół z lustracji przedstawiany jest wszystkim organom Spółdzielni i udostępniany członkom na ich żądanie.

XI. Zmiana Statutu

§ 59.

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów obecnych na Zgromadzeniu.

XII. Postanowienia końcowe.

§ 60.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 61.

Niniejszy pełny tekst Statutu został sporządzony w oparciu o zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22 maja 2018 r. przyjęte Uchwałą nr 6/2018 tegoż Walnego Zgromadzenia i wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.
Z tą datą tracą moc dotychczasowe postanowienia statutowe, o ile uległy zmianie lub skreśleniu.

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia