

Tekst jednolity
uchwalony przez Walne Zgromadzenie
w dniu 17 maja 2018 roku

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚ SASKA” W WARSZAWIE**

SPIS TREŚCI:

1. WSTĘP	
2. TERMINOLOGIA	
3. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	§ 1- § 4
4. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	§ 5
5. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	§ 6 - § 9
6. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	§ 10
7. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY.....	§ 11 - § 13
8. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO....	§ 14 - § 20
9. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	§ 21 - § 25
10. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.....	§ 26 - § 27
11. ZAMIANA I NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.....	§ 28 - § 30
12. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.....	§ 31 - § 34
13. LOKALE UŻYTKOWE.....	§ 35
14. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	§ 36 - § 39
15. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	§ 40
16. WALNE ZGROMADZENIE.....	§ 41 - § 49
17. RADA NADZORCZA.....	§ 50 - § 55
18. ZARZĄD.....	§ 56 - § 62
19. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	§ 63 - § 67

WSTĘP

- I. Wszyscy członkowie mają równe prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni.
- II. Członkowie organów Spółdzielni mają dodatkowe obowiązki określone w Statucie.
- III. Wszystkie organy Spółdzielni mają obowiązek chronić interesy członków Spółdzielni zagwarantowane w Statucie Spółdzielni.

TERMINOLOGIA

Ilekcroć w Statucie jest mowa o :

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Oś Saska” w Warszawie,
- 2) Prawie spółdzielczym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze” (tj. z dnia 4 grudnia 2015 r. Dz. U. z 2016 roku poz. 21 z późn. zm.),
- 3) Walnym - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie,
- 4) Statucie - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” uchwalony przez Walne Zgromadzenie,
- 5) ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. lub „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013r. Dz. U. z 2013 roku poz. 1222, z 2015r. poz. 201, z 2017r. poz.1442, 1596).

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oś Saska” w Warszawie i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) zaspokajanie potrzeb życiowych członków Spółdzielni wynikających z zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
3. Spółdzielnia prowadzi samodzielnie działalność, o której mowa w ust. 2.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, a w części przekraczającej te

wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

5. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 4

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków w budynkach stanowiących jej własność (współwłasność) Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe,
- 4) dokonywać zamiany praw do lokali na wniosek członków, w miarę posiadania lokali wolnych w sensie prawnym.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 4) upływu terminu jednego roku, o którym mowa § 19 ust. 3, w przypadkach przewidzianych w § 19 ust.1, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa § 19 ust. 3, w przypadkach przewidzianych w § 19 ust. 1, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu 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.
7. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. Jeżeli członkowi przysługuje 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 Spółdzielni.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym zgłaszania i żądania rozpatrzenia wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo otrzymania nieodpłatnie jednego egzemplarza odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 5) prawo otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3,
- 6) prawo złożenia do sądu rejestrowego wniosku o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia umów z osobami trzecimi w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy Spółdzielni,
- 7) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo zbierania podpisów w celu zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających z zasadności i zmiany wysokości opłat,
- 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 12) Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości,
- 13) prawo otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 15) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- 16) prawo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności,
- 17) prawo wynajęcia przysługującego mu lokalu,
- 18) prawo parkowania samochodu zgodnie z Regulaminem.

2. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt 5 nie obejmuje treści protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. z dnia 26 czerwca 2003r. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.).
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, ponosi członek wnioskujący o ich wydanie w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu uczestniczą przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 2) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał właściwych organów Spółdzielni,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować mienie spółdzielcze i troszczyć się o jego zabezpieczenie,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty związane z posiadaniem lokalem,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, we wniosku o przydział mieszkania, w przydziale mieszkania i w umowie o prawo do lokalu mieszkalnego, w tym także podawać Spółdzielni aktualny adres miejsca pobytu oraz niezbędne dane o osobie najemcy w przypadku wynajęcia lokalu,
- 7) udostępnić niezwłocznie w razie awarii zajmowany lokal i pomieszczenia przynależne do lokalu na czas przeprowadzenia wymiany, naprawy lub konserwacji urządzeń technicznych,
- 8) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienie własności nieruchomości,
- 9) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie remontów,
 - b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów

z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynki lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,

- 10) utrzymywać lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym oraz użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu urządzeń technicznych lokalu, dokonania niezbędnych prac konserwacyjnych, zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

§ 8

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

§ 9

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym na piśmie, listem poleconym lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adresem ostatnio przez nich podanym. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię pisemnie za pokwitowaniem o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 10

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwał Zarządu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać zainteresowanemu odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY

§ 11

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych tj. umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy.
2. Wkładem budowlany jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez „koszt budowy” lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumieć należy część kosztów inwestycji, przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 18 i § 19 oraz w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa.

§ 12

1. W zależności od rodzaju wniesionego wkładu członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego:
 - a) lokatorskie
 - b) własnościowe
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu.
2. Osobie niebędącej członkiem Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu.

§ 13

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do użytkowania lokalu przez członka Spółdzielni i osoby objęte umową.
2. Członkowi Spółdzielni – osobie prawnej – nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Każdy z małżonków może samodzielnie wykonywać czynności zwykłego zarządu w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu. Przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda obojga małżonków.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 14

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu

mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
11. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
12. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
13. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.11 i 12, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 15

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez umieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień § 18.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 16

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 20;

- 2) osoba, o której mowa w § 19, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 17

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.7).
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 18

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 14, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 36.

§ 20

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu wymaga zgody Spółdzielni tylko w przypadkach wymienionych w § 14 ust. 7 Statutu.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 22

1. W przypadku długotrwałych zaległości członka lub osoby niebędącej członkiem z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu lub opłat na utrzymanie i eksploatację nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów określonych w Statucie, w razie rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w trybie procesu wystąpi do sądu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Osobom, których lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 23

1. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 31 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Spadkobiercy członka Spółdzielni mają prawo na zasadach przewidzianych w ustawie do przeniesienia na ich rzecz prawa własności lokalu o ile spadkodawca wystąpił z takim żądaniem do Spółdzielni.

§ 24

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 23 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 25

1. W razie śmierci członka Spółdzielni uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego.
2. Spadkobiercy powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 26

1. Zarząd Spółdzielni określa przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w formie uchwały zgodnie z ustawą.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 od dnia jej wejścia w życie stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 27

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Powstanie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu do księgi wieczystej.
2. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa stosownie do przepisów rozdziału 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.
3. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do

dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. 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.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom. W przypadku, gdy zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5 Statutu.

ZAMIANA I NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 28

1. Spółdzielnia, w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, o zamianę mieszkań. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się prawa do mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana lokali mieszkalnych występuje w dwóch formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokalu między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i właściciela lokalu wynajętego.

§ 29

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal może być także wynajęty, jeśli jest to uzasadnione interesem Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej:
 - a) członkom Spółdzielni, w kolejności zgłoszeń,
 - b) pracownikom Spółdzielni – w miarę potrzeby.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny może być również wynajęty innym osobom fizycznym lub prawnym, jeśli jest to uzasadnione interesem Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

§ 30

1. Lokale z odzysku, wolne w sensie prawnym powinny być przez Spółdzielnię zadysponowane w drodze przetargu ograniczonego.
2. Spółdzielnia zawiadamia członków o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni w terminie co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. W przypadku nieskorzystania przez członków z przedłożonej oferty w przeciągu dwóch miesięcy od dnia jej przedstawienia, Spółdzielnia może lokale, o których mowa w ust. 1 zbyć w drodze przetargu nieograniczonego po opublikowaniu ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Zasady organizowania przetargów, o których mowa w ust. 1 i 3 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 31

1. Zajmowany przez członka lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami regulaminu domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może prowadzić, za pisemną zgodą Spółdzielni, działalność gospodarczą, o ile nie narusza to substancji budynku, nie zakłóca spokoju i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą 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.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą 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 na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 3 i 4 odpowiadają solidarnie z osobami wymienionymi w tych ustępach osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 3 i 4 powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 20 każdego miesiąca.
9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem wydania lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło przejście przez Spółdzielnię lokalu odnowionego.

§ 32

1. Opłaty uiszczane przez członków i osoby niebędące członkami Spółdzielni dzielą się na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty, których wysokość nie zależy od Spółdzielni tj. opłaty za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, gaz, wodę zimną i ciepłą, kanalizację i wywóz śmieci należy wnosić w wysokości określonej przez dostawców/odbiorców. O zmianie wysokości tych opłat Spółdzielnia zawiadamia członków i osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa do lokali co najmniej na 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którym przysługują prawa do lokali, Spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie osób, którym przysługują prawa do lokali, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Członek Spółdzielni nie może bez zgody Spółdzielni potrącić swoich należności od

- Spółdzielni z opłat za korzystanie z lokalu.
8. Spółdzielnia powiadamia członków o powstaniu nadpłaty i proponuje zaliczenie jej na opłaty przyszłych okresów lub wypłacenie jej członkowi w określonym terminie.
 9. Członek Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania Zarządu o liczbie osób aktualnie zamieszkujących w lokalu.
 10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 33

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące z nim osoby obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.
2. Członek Spółdzielni zwalnający lokal mieszkalny zobowiązany jest przekazać ten lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym, w przeciwnym wypadku remont wykona Spółdzielnia na koszt członka.

§ 34

Postanowienia § 33 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni.

LOKALE UŻYTKOWE

§ 35

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym.
2. Wybór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Nadzorczą.
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
5. Na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję lub wnieść inne zabezpieczenie w terminie jednego miesiąca od daty podpisania umowy najmu.
6. Najemca nie ma prawa podnajmu lokalu bez zgody Spółdzielni.
7. Do umów najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 4, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 37

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal w wyniku przetargu.

2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się kwoty zaległych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu i utrzymania nieruchomości – stosownie do postanowień § 31 ust. 3 i 4 Statutu.

§ 38

Rozliczeń, o których mowa w § 36 i § 37 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu z uwzględnieniem § 36 i § 37 jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wymagalność należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony udział.

§ 39

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego spadkobiercom powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – w ciągu trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 36; w terminie jednego miesiąca od daty wniesienia do Spółdzielni wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
- 3) z tytułu wartości rynkowej lokalu w związku z wygaśnięciem własnościowego prawa do lokalu – w terminie jednego miesiąca od daty wpłaty na konto Spółdzielni kwoty uzyskanej od nabywcy tego lokalu w wyniku przetargu.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 40

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. W skład Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby skazane za przestępstwa z chęci zysku, za niegospodarność lub przestępstwa przeciwko mieniu, a skazanie za te przestępstwa nie zostało zatarte. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być pracownicy Spółdzielni.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 41

1. Wybory i odwoływanie członków organów Spółdzielni, o których mowa w § 40 ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów (quorum), jednakże Walne Zgromadzenie może ważnie obradować i podejmować uchwały niezależnie od quorum z zastrzeżeniem § 47 Statutu.

§ 42

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 43

1. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo 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.
2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia .
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, jednakże osoby, z których pomocy korzysta nie mają prawa zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu, a także – z głosem doradczym – goście zaproszeni przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

§ 44

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni,
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu, podejmowanie uchwał dotyczących wniosków wysuwanych przez członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą lub Zarząd,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz podejmowanie uchwał o odwołaniu członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
- 5) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, nabycia i obciążania nieruchomości lub zakładu oraz realizacji nowych inwestycji,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać,
- 10) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszu Spółdzielni nie wymienionego w § 64,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie zmian do Statutu Spółdzielni,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub zrzeszenia spółdzielczego, jak też wystąpienia z nich oraz wybór delegatów na zjazd związku,
- 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 16) rozpatrywanie wniosków Rady Nadzorczej.

§ 45

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 2 powinno być wyrażone w pisemnym wniosku, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 i 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielczości.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 46

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe warunki określa „Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie”. Zawiadomienie powinno zawierać czas,

miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami oraz informację o prawie zgłaszania w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata, zawód, miejsce zamieszkania oraz zgodę kandydata na pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej. Członek ma prawo zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej również na Walnym Zgromadzeniu.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni powinien być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 47

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 46, z zastrzeżeniem § 57 ust.3.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni- 2/3 głosów;
 - b) o połączeniu Spółdzielni w trybie przewidzianym w art. 96 Prawa Spółdzielczego- 2/3 głosów;
 - c) o odwołaniu członka Rady Nadzorczej- 2/3 głosów
 - d) w sprawie zbycia nieruchomości, nabycia nieruchomości- 3/4 głosów.
5. Przy podejmowaniu uchwał w niżej wymienionych sprawach, poza większością kwalifikowaną, konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło co najmniej 20% uprawnionych do głosowania:
 - a) w sprawie likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów na dwóch kolejno następujących po sobie Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni;
 - b) w sprawie przywrócenia działalności Spółdzielni- 3/4 głosów,
 - c) w sprawie zbycia mienia po likwidacji Spółdzielni- 3/4 głosów,
 - d) realizacji nowych inwestycji- 3/4 głosów.

6. Głosowanie podczas obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 4 tygodni protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
8. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

§ 48

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują również osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, w takim zakresie w jakim uchwały dotyczą ich praw do lokali.

§ 49

Tryb prowadzenia obrad i przeprowadzenia wyborów oraz podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

RADA NADZORCZA

§ 50

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 51

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków Spółdzielni wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów, będących członkami Spółdzielni zgłoszonych w trybie § 46 ust.1. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba, niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Członkami Rady Nadzorczej zostają osoby, które uzyskały największą ilość głosów, z uwzględnieniem zasady, iż każda z nieruchomości Spółdzielni jest reprezentowana przez 5 członków Rady.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów obecnych na zebraniu.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. W razie zmniejszenia się ilościowego składu Rady Nadzorczej określonego w ust. 1 do podjęcia uchwały wymagane jest quorum liczone w stosunku do aktualnej liczby członków Rady Nadzorczej.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, w tym rzeczowo-finansowy plan remontów opracowany przez Zarząd,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie 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 poszczególnych jej członków,
 - 3) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację budynków i obiektów nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 5) zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd,
 - 9) podejmowanie uchwał w związku z wynikami przeprowadzonych lustracji i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego, jak też sprawozdań z własnej działalności społeczno-gospodarczej Spółdzielni za dany okres,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 14 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może żądać na piśmie od Zarządu i pracowników Spółdzielni

sprawozdań i wyjaśnień. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej łącznie, może przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

4. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni przez Radę uczestniczą w lustracji Spółdzielni.

§ 53

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, dwóch Zastępców i Sekretarza oraz powołuje Komisję Rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania.
2. Prezydium Rady Nadzorczej składa się z Przewodniczącego, Zastępców, Sekretarza oraz przewodniczących stałych komisji Rady.
3. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje jej pracę.
4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:
60% - dla członków Prezydium Rady Nadzorczej,
30% - dla pozostałych członków Rady Nadzorczej
minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 54

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru, odwołania lub zawieszenia w czynnościach członków Zarządu, które dokonuje się tajnie.

§ 55

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne dotyczące Rady, jej prezydium i komisji.

ZARZĄD

§ 56

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, należy do Zarządu.

§ 57

1. Zarząd jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą z zastrzeżeniem ust. 3. Zarząd składa się z 2 osób, stanowi go Prezes i Zastępca Prezesa. Należy dążyć do

- tę, aby co najmniej jedna osoba wchodząca w skład Zarządu była członkiem Spółdzielni. Rada Nadzorcza dokonując wyboru Zarządu w pierwszej kolejności rozpatruje kandydatury zgłoszone spośród członków Spółdzielni.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
 3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, wówczas sprawa odwołania wchodzi pod obrady poza porządkiem Walnego Zgromadzenia. W tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 47 ust. 2.
 4. Członek Zarządu nie może zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. W szczególności, członek Zarządu nie może uczestniczyć we władzach wszelkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy, roboty i usługi, a także – nie może być właścicielem lub współwłaścicielem takich podmiotów.
 5. W skład Zarządu nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkiem Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 58

Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni:
półroczne – Radzie Nadzorczej,
roczne – Walnemu Zgromadzeniu.

§ 59

1. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwał.
2. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) zamiana lokali mieszkalnych, wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 2) nabywanie, zbywanie lub likwidacji środków trwałych,
 - 3) sporządzanie planów rzeczowo-finansowych,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności finansowych,
 - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 6) zawieranie umów innych niż wymienione w pkt 1, w tym w szczególności umowy o przeniesienie odrębnej własności lokali,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach udzielonych uprawnień przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw w ramach kompetencji Zarządu,
 - 9) przygotowywanie projektów uchwał oraz sprawozdań z zakresu gospodarki Spółdzielni, przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań z realizacji planów finansowo-gospodarczych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej do zaopiniowania,

- a Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
- 11) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 12) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni z wyłączeniem członków Zarządu i wprowadzanie regulaminów pracy,
 - 13) Zarząd może administrować lub zarządzać nieruchomościami nie należącymi do Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Bieżącą działalnością Spółdzielni może kierować jeden z członków Zarządu lub inna osoba powołana przez Zarząd w ramach uchwał Zarządu, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej z wyłączeniem spraw, o których mowa w ust. 2.
 4. Postanowienia ust. 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów.

§ 60

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy pod stemplem imiennym.

§ 61

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej ustanowić pełnomocnika dla wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

§ 62

1. Zarząd prowadzi rejestry:
 - 1) członków Spółdzielni – zawierający dane dotyczące imion, nazwisk i siedzibę osoby prawnej, zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wniesionych wkładów oraz ich rodzaju, a także zmiany tych danych oraz takich jak: datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, aktualny adres zamieszkania,
 - 2) członków Spółdzielni, którzy złożyli wniosek o zamianę, o zawarcie umowy na lokal z odzysku lub o najem lokalu użytkowego,
 - 3) lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności między Członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 63

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści ogółowi członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Rada Nadzorcza wskazuje biegłego rewidenta.
5. Opłaty pobrane od użytkowników lokali przeznacza się wyłącznie na cele, na które opłaty te zostały pobrane.

§ 64

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

§ 65

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów prawa i postanowień Statutu.

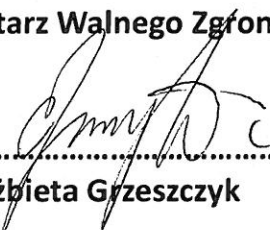
§ 66

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni wg kolejności w jakiej wymienione są w Statucie w części określającej fundusze Spółdzielni.

§ 67

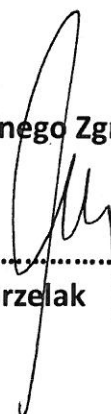
1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa we właściwym wydawnictwie.
2. W sprawach nieuregulowanych w statucie mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



.....
Elżbieta Grzeszyk

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



.....
Waldemar Grzelak

Protokolant Walnego Zgromadzenia



.....
Małgorzata Chałupka