

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
"CEPELIANKA"**

Warszawa ul. Puławska nr 54/56

STATUT

Tekst jednolity

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
w dniu 15 listopada 2003 roku
z późniejszymi zmianami.

Warszawa

27 czerwca 2024

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa "CEPELIANKA", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Warszawa, ul. Puławska 54/56

§ 2.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

1. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. W tym celu Spółdzielnia przenosi na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu, przydziela członkom lokale na zasadach własnościowego prawa do lokalu, wynajmuje lokale mieszkalne, użytkowe, garażowe i miejsca postojowe.
3. Do realizacji tych celów Spółdzielnia może:
 -) nabywać na własność, przejmować w wieczyste użytkowanie lub dzierżawić potrzebne jej tereny,
 -) budować lub nabywać budynki w celu:
 - a) ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - b) przeniesienia na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali,
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
5. W przypadku, gdy powstaje potrzeba podjęcia przez Spółdzielnię działań inwestycyjnych, określonych w ust.3 pkt 1-2, Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej zwraca się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z pisemnie sformułowanym, umotywowanym wnioskiem w sprawie wyrażenia zgody na podjęcie tego typu działań, przy czym jako zasadę przyjmują się, że wszelkie procesy inwestycyjne prowadzone w Spółdzielni finansowane są wyłącznie ze środków członka Spółdzielni, który po zakończeniu procesu inwestycyjnego uzyska prawa do zbudowanego w trakcie tego procesu inwestycyjnego lokalu.
 - 5.1 Zgoda wyrażona przez Walne Zgromadzenie dotyczy jednej, konkretnej inwestycji i jest niezbędna do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię.
 - 5.2 Zgoda Walnego Zgromadzenia jest niezbędna również w przypadku takich działań inwestycyjnych, jak dobudowa do istniejącego budynku, czy też nadbudowa istniejącego budynku.
 - 5.3 W przypadku rozważania możliwości prowadzenia procesu inwestycyjnego polegającego na dobudowie do istniejącego budynku, czy też nadbudowie istniejącego budynku niezbędne jest uzyskanie:
 -) pozytywnej ekspertyzy, dotyczącej technicznej możliwości realizacji tego typu inwestycji,
 -) pisemnie wyrażonej zgody wszystkich członków, których prawa do lokali związane są z nieruchomością, w której jest planowany proces inwestycyjny,
 -) pisemnie wyrażonej zgody wszystkich posiadających wyodrębnioną własność lokali w nieruchomości, w której planowany jest proces inwestycyjny
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r., ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r., ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., innych obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego statutu.

§ 5.

Spółdzielnia w celu obniżenia kosztów działalności statutowej może prowadzić działalność gospodarczą polegającą (zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług) na:

1. Realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z
2. Kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z
3. Wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z
4. Zarządzaniu nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie 68.32.Z

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**§ 6.**

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 lub ekspektatywa własności.
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.

§ 6a.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 3 ust. 3² pkt 5 albo 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.).
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 6b.

1. 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) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, której zawarcie skutkowało powstaniem ekspektatywy własności.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Po otrzymaniu informacji o ustaniu członkostwa Zarząd podejmuje uchwałę o skreśleniu członka z rejestru członków Spółdzielni ze wskazaniem daty ustania członkostwa określonej zgodnie z ust. 1 lub 2. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z dniem jego śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną - z dniem ustania jej osobowości lub wykreślenia z odpowiedniego rejestru.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i adres siedziby.
2. O przyjęciu na członka osoby, o której mowa w ust. 1 decyduje Zarząd w formie uchwały. Zarząd podejmuje uchwałę nie później niż w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od dnia powzięcia uchwały.
3. Osoba, której członkostwo w Spółdzielni powstało z mocy prawa zobowiązana jest poinformować Zarząd o przysługującym uprawnieniu członkowskim.

Informacja, o której mowa w zdaniu poprzednim powinna być złożona na piśmie, a także zawierać imię i nazwisko oraz adres zamieszkania uprawnionego, wskazanie okoliczności na podstawie których powstało uprawnienie, a jeżeli uprawniony jest osobą prawną także jej nazwę i adres siedziby.

4. Członek Spółdzielni nie może powoływać się na naruszenie jego praw członkowskich, które wyniknęło na skutek braku przekazania informacji, o której mowa w ust. 3.

§ 8.

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy o własności lokali, uzyskanego przez członka na podstawie przydziału lub umowy,
2. żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z wszelkich urządzeń oraz pomieszczeń, stanowiących nieruchomość wspólną, według zasad określonych w statucie i regulaminach Spółdzielni,
4. brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
5. wyborcze do organów Spółdzielni (czynne i bierne),
6. przeglądania w lokalu Spółdzielni:
 - 1) rejestru członków,
 - 2) sprawozdań rocznych,
 - 3) własnych akt członkowskich,
 - 4) uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
 - 5) protokołów z Walnego Zgromadzenia,
7. otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków
8. żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
9. otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie
10. zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
11. (uchylony)
12. osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach Rady Nadzorczej rozpatrującej jego sprawę wskutek odwołania; z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać także poprzez swego pełnomocnika,
13. ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
14. rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
15. uzyskania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu,
16. wynajmowania lokalu mieszkalnego, do którego posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem określonym w §9 ust.2 oraz wynajmowania lokalu użytkowego za zgodą Spółdzielni,

17. wynajęcia lokalu od Spółdzielni, w tym także pomieszczenia stanowiącego nieruchomość wspólną w danym budynku, a w przypadku, gdy wynajęciem lokalu zainteresowanych jest więcej niż jeden członek wyboru dokonuje się na zasadach przetargu, o którym mowa jest w §22,
18. swobodnego zrzeszenia się w środowiskowe grupy mieszkańców w obrębie poszczególnych budynków (grup budynków), wg zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą
19. uzyskania informacji o wysokości zadłużenia tych członków Spółdzielni, którzy zalegają z terminowym wnoszeniem opłat eksploatacyjnych

§ 9.

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) (uchylony)
 - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o powstaniu członkostwa i okolicznościach jego powstania, wszelkich zmianach dotyczących tytułu prawnego do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, a także wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji, o której mowa w § 7 ust. 1 lub informacji, o której mowa w § 7 ust. 3,
 - 3) przestrzegać postanowień statutu i innych uchwał organów Spółdzielni, jak również dobrosąsiedzkiego współżycia z osobami wspólnie zamieszkującymi w budynkach Spółdzielni,
 - 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, w częściach przypadających na jego lokal z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych, na zasadach określonych w art.6 ust. 4 i ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 6) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
 - 7) uzyskać zgodę Zarządu na przekształcenie części lub całego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy. Zarząd Spółdzielni wyrażając taką zgodę na przekształcenie lokalu musi kierować się opinią współmieszkańców budynku, aby przekształcenie to nie prowadziło do powstania zakłóceń spokoju i obniżenia komfortu życia współmieszkańców,
 - 8) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, na zasadach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić Zarząd, w terminie jednego miesiąca, o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących (zajmujących) lokal do którego członek ten posiada tytuł prawny będący podstawą uzyskania członkostwa. W przypadku braku wypełnienia obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim lub podania informacji nieprawdziwych, Zarząd uchwałą może samodzielnie ustalić liczbę osób faktycznie zamieszkujących (zajmujących) lokal. Uchwała, o której mowa w zdaniu drugim zastępuje zawiadomienie członka Spółdzielni, o którym mowa w zdaniu pierwszym i brana jest pod uwagę przy ustalaniu wysokości jednostkowych opłat eksploatacyjnych.

§ 10 - (uchylony)

§ 11 - (uchylony)

§ 12 - (uchylony)

§ 13 - (uchylony)

§ 14 - (uchylony)

§ 15 - (uchylony)

§ 16 - (uchylony)

§17 - (uchylony)

§18 - (uchylony)

UŻYTKOWANIE LOKALI - OPŁATY

§ 19.

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.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości 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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
8. Członkowie Spółdzielni, właściele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są do świadczenia na rzecz funduszu remontowego.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, utrzymania czystości, energii elektrycznej i gazu, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

§ 20.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 19 ust. 1-5 jest ustalana na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, określającego przewidziane do poniesienia w danym roku koszty w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe warunki ustalania planu gospodarczo-finansowego, rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 19 ust. 1-3 i 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
8. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka.
10. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w § 19.
11. Za opłaty, o których mowa § 19 ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa

do lokali, stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu członka, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

NAJEM LOKALI

§ 21.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Członkowie Spółdzielni mają pierwszeństwo w najmie lokalu, jeżeli ich oferta nie jest gorsza od ofert pozostałych.
3. Najemca jest wybierany w drodze przetargu, którego zasady określone są w § 22.
4. W pisemnie zawartej umowie najmu w miarę możliwości należy zabezpieczyć interes Spółdzielni poprzez zobowiązanie najemcy do wniesienia kaucji pieniężnej lub zastosowanie innych możliwych narzędzi finansowych

ZASADY PRZETARGU

§ 22.

1. Członkowie Spółdzielni mają pierwszeństwo w przetargu, jeżeli ich oferta nie jest gorsza od ofert pozostałych.
2. Podstawowym kryterium przetargowym jest cena.
3. Szczegółowe zasady prowadzenia postępowania przetargowego określa uchwała Rady Nadzorczej, przy zachowaniu następujących wymogów:
 - 1) pisemnego poinformowania członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach (członkowie prawni winni być zawiadamiani na piśmie) o ofercie Spółdzielni, z podaniem terminu składania ofert,
 - 2) ogłoszenia przetargu, po upływie terminu określonego w pkt 1),
 - 3) zawarcia w ogłoszeniu przetargu oraz w informacji dla członków wszelkich niezbędnych informacji na temat ofert Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza określając zasady prowadzenia postępowania przetargowego może określić inne, dodatkowe kryteria przetargowe, ważne z punktu widzenia interesu członków, podając jednocześnie, jaki jest procentowy wpływ każdego z kryteriów na wybór oferty.

§ 23.

Postanowienia §§ 21 - 22 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej oraz do wszelkich innych działań prowadzonych przez Spółdzielnię.

WKŁADY BUDOWLANE

§ 24.

1. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego, na zasadach określonych w § 4 ust.4 i 5, z członkiem inwestującym, który zdecydował się na sfinansowanie kosztu budowy lokalu w prowadzonym przez Spółdzielnię procesie inwestycyjnym, Spółdzielnia zawiera pisemnie umowę o budowę lokalu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, według zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal z uwzględnieniem innych zobowiązań Spółdzielni związanych z daną inwestycją, określonych w umowie, o której mowa w ust. 1
3. Wysokość wkładu budowlanego określa Zarząd na podstawie zasad rozliczania kosztów budowy na poszczególne lokale oraz zasad ustalania wstępnej wysokości wkładów budowlanych i zaliczek na wkład budowlany, uchwalanych każdorazowo dla danej inwestycji przez Radę Nadzorczą
 -) wstępnie – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i planowanych kosztów danej inwestycji,
 -) ostatecznie – na podstawie ostatecznego rozliczenia rzeczywistych kosztów danej inwestycji
4. Zarząd jest obowiązany do przedłożenia członkom inwestującym ostatecznego rozliczenia kosztów danej inwestycji i ustalenia na tej podstawie wysokości wkładu budowlanego w ciągu 6 miesięcy od daty ostatecznego odbioru inwestycji od wykonawcy. Ostateczne rozliczenie podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. W przypadku rozwiązania umowy określonej w ust. 1 członkowi inwestującemu przysługuje zwrot kwot wniesionych przez niego na poczet wkładu budowlanego w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty rozwiązania umowy.
6. Nakłady poniesione przez członka inwestującego z własnych środków na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały nie są zaliczane do wkładu budowlanego.
7. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i nie jest rozliczane przez Spółdzielnię.

PRYZDZIAŁ LOKALI

§ 25.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów o budowę lokalu, o których mowa jest w § 24 ust. 1
2. Członek inwestujący uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z chwilą przydziału lokalu dokonanego przez Zarząd, po spełnieniu przez członka wymogów określonych w umowie o budowę lokalu, o której mowa jest w §24 ust. 1
3. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przydzielenie lokalu innemu członkowi jest nieważne.

§ 26 - (uchylony)

§ 27 - (uchylony)

ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 28.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
- Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach organów Spółdzielni i w podejmowaniu innych uchwał przez organa Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
- Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. W przypadku nieobecności kandydata na zebraniu jego zgoda na kandydowanie musi być wyrażona na piśmie. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym. Wniosek w tej sprawie musi być złożony na piśmie i zawierać uzasadnienie.
- Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, a w przypadku, gdy dwaj lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów i fakt ten skutkuje na liczebność Rady Nadzorczej wskazaną w §35 ust.2, zarządza się wybory dodatkowe spośród kandydatów, którzy uzyskali taką samą liczbę głosów, wg tych samych zasad.

WALNE ZGROMADZENIE

Statut uchwalony w dniu 15 listopada 2003 r. z późniejszymi zmianami - 27 czerwca 2024 r.

§ 29.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym podejmowania decyzji o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego, wg zasad wskazanych w §4 ust.4 i 5,
 - 3) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie:
 - a) zbycia lub obciążenia nieruchomości
 - b) zbycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego Zarządu
 - c) ustalenie najwyższej kwoty zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia,
 - 6) rozpatrywanie i ocena działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w szczególności w sprawach:
 - a) przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej,
 - b) zatwierdzania sprawozdań rocznych i bilansów
 - c) udzielania absolutorium Zarządowi,
 - d) oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
 - 9) uchwalenie statutu oraz zmian w statucie Spółdzielni,
 - 10) (uchylony)
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego,
 - 12) podejmowania uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich
 - 13) wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona'

§ 30.

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 31.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wszyscy członkowie Spółdzielni oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia. Pisemne zawiadomienie zawiera także informację

Statut uchwalony w dniu 15 listopada 2003 r. z późniejszymi zmianami - 27 czerwca 2024 r.

o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

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 do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 32.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminie i w sposób określony w § 31.
2. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członków Zarządu, w związku z nie udzieleniem im absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę uczestników.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut w danej sprawie wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin obrad.
8. Szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad organu uprawnionego do wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 33.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności jej z prawem lub postanowieniami statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć również Zarząd.

§ 34.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zebranych prezydium w składzie, przewodniczącego, sekretarza i co najmniej jednego asesora. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący obrad i sekretarz.
4. Protokoły są udostępniane do wglądu wszystkim członkom Spółdzielni.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są przechowywane w aktach Zarządu, co najmniej przez 10 lat.

RADA NADZORCZA

§ 35.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się z dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia w trakcie którego dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej.
4. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji Rady dokonuje się wyboru uzupełniającego na zasadach określonych w § 28.
5. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności, Zarząd, w terminie 3 miesięcy od dnia zawieszenia, zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia albo odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, członkiem Rady Nadzorczej może zostać wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną jako jej przedstawiciel.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej jest wypłacane wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń:
 - 1) dla Przewodniczącego Rady – 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zwane dalej minimalnym wynagrodzeniem;
 - 2) dla członka Rady – 45 % minimalnego wynagrodzenia.

W przypadku odbycia więcej niż jednego posiedzenia Rady Nadzorczej w danym miesiącu członkowi Rady przysługuje wynagrodzenie tylko za jedno posiedzenie

- 3) Warunkiem uzyskania prawa do wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 8 jest faktyczny udział członka Rady w przynajmniej jednym posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w danym miesiącu kalendarzowym

§ 36.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem zamknięcia Walnego Zgromadzenia, zwołanego w trzecim roku kadencji Rady Nadzorczej, w trybie określonym w § 30 ust. 1.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa także w przypadku:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, obecnych na Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa Spółdzielni;
 - 4) śmierci.
3. W przypadku gdy członek Rady Nadzorczej został wybrany w trakcie trwania kadencji Rady, jego mandat wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady.

•

§ 37.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczo-finansowych opracowywanych i wnioskowanych przez Zarząd oraz innych programów działalności Spółdzielni,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) ocena okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, ocena okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - f) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
3. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów Spółdzielni,
4. Opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia ,
5. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) na wniosek Zarządu,
6. Uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego na wniosek Zarządu,
7. Wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców, oraz ustalanie ich wynagrodzeń,
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. Uchwalanie regulaminów opracowanych przez Zarząd nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
10. Uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali na wniosek Zarządu,
11. Uchwalanie Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni opracowanych i wnioskowanych przez Zarząd,
12. Rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
13. Rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
14. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
15. Rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
16. Upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie ,
17. Podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków jej składu lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 39.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wyłonionych przez nią komisji mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, osoby z Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 40.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza i przewodniczących stałych komisji.

§ 41.

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisję rewizyjną oraz komisje problemowe, stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 42.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu nie mogą prowadzić konkurencyjnej wobec Spółdzielni działalności, ani uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną.
2. W przypadku złamania zasady, o której mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.

ZARZĄD

§ 43.

Zarząd Spółdzielni składa się z 2 osób, w tym prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą. Kandydat na stanowisko Prezesa Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe i praktykę w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, a także umiejętność kierowania i organizowania pracy. Obsada stanowiska prezesa odbywa się w drodze konkursu. Warunki konkursu określa Rada Nadzorcza.

§ 44.

1. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu Spółdzielni. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium. Celem zapewnienia ciągłości zarządzania Rada Nadzorcza deleguje w to miejsce członków Rady Nadzorczej pełniących obowiązki Zarządu do momentu ustanowienia nowego składu tego organu, nie dłużej jednak niż 3 miesiące.
2. Rada Nadzorcza nawiązuje z członkami Zarządu Spółdzielni stosunek pracy na podstawie powołania.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień osoby odwołanej, wynikających ze stosunku pracy.

§ 45.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji, które nie zostały zastrzeżone w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej raz w roku.

§ 46.

Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj, jeżeli są to wkłady nie pieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz w miarę potrzeby datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

Zarząd prowadzi również rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Członek Spółdzielni i jego małżonek mają prawo przeglądania rejestrów.

§ 47.

Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać biuro Spółdzielni.

Pracownicy biura realizują zadania wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Prezes Zarządu Spółdzielni jest jednocześnie kierownikiem biura.

§ 48.

1. Zarząd pracuje kolegialnie i odbywa okresowo posiedzenia. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje czynności w ramach odpowiedniego podziału zadań pomiędzy poszczególne osoby.
2. Podział zadań wśród Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i głosowania nad uchwałami oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwie osoby z Zarządu.
2. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do składania oświadczenia umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu za pokwitowaniem lub złożone jednej z osób z Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 50.

1. Zarząd może udzielić jednej osobie ze swego składu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody ze strony Rady Nadzorczej.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 51.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, kierując się względami zapewnienia korzyści członkom Spółdzielni.

§ 52.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
2. Funduszami celowymi Spółdzielni są:

-) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
 -) fundusz inwestycyjny, tworzony w przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 53.

1. W przypadku, gdy w Spółdzielni prowadzona jest działalność inwestycyjną członkowie inwestujący, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy, o których mowa jest w §24 ust. 1 pokrywają koszty działalności Spółdzielni poprzez odpis inwestycyjny w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą dla danej inwestycji w uchwale o planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
2. Straty Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz funduszem udziałowym.
3. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego i potrzebami Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Decyzja w tej sprawie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 54.

- Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi tym względzie przepisami prawa.
- Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy
- Zarząd ma obowiązek przedkładania do wglądu w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przez Walnym Zgromadzeniem rocznego sprawozdania z działalności łącznie ze sprawozdaniem finansowym oraz opinią biegłego rewidenta, jeżeli sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlegało obowiązkowi badania.
- Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z wyłożonym do wglądu sprawozdaniem i dokonywać z niego odpisów.

§ 55.

1. Działalność Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności jest poddawana lustracji przynajmniej raz na trzy lata.
2. Lustrację przeprowadza na wniosek Spółdzielni właściwy związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całościowej lub częściowej. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/10 części członków Spółdzielni.

§ 56.

1. Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych zwykłą większością głosów.
2. Spółdzielnia może też podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 57

Do czasu wydania przez Radę Nadzorczą regulaminów przewidzianych niniejszym Statutem obowiązują regulaminy dotychczasowe w częściach zgodnych z ustawą prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statutem, nie dłużej jednak niż jeden rok od daty wejścia w życie nowego Statutu.