

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Dziennikarzy

FOKSAL

STATUT

Tekst jednolity

Warszawa 2018

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

- 1.1. Postanowienia wstępne
- 1.2. Zasady i tryb przyjmowania członków
- 1.3. Prawa i obowiązki członków
- 1.4. Wpisowe i udziały
- 1.5. Wkłady
 - 1.5.1. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji
 - 1.5.2. Wkłady na mieszkania używane
- 1.6. Organy Spółdzielni
 - 1.6.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.6.2. Rada Nadzorcza
 - 1.6.3. Zarząd
 - 1.6.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu
- 1.7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze
- 1.8. Gospodarka Spółdzielni

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

- 2.1. Ustanawianie praw do lokali
- 2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 2.3. Odrębna własność lokali
- 2.4. Używanie lokali
- 2.5. Opłaty za używanie lokali
- 2.6. Zamiana lokali
- 2.7. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale
- 2.8. Najem lokali
- 2.9. Lokale użytkowe
- 2.10. Garaże i miejsca postojowe
- 2.11. Ustanie członkostwa
- 2.12. Skutki ustania członkostwa
 - 2.12.1. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu
 - 2.12.2. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

3. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Dziennikarzy "Foksal", zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków Spółdzielnia może:
 - 1) zarządzać nieruchomościami,
 - 2) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
 - 4) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni na zasadach określonych w niniejszym Statucie,
 - 5) budować lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe celem ustanowienia odrębnej własności, współwłasności oraz wynajmowania tych lokali, garaży i miejsc postojowych na rzecz członków i innych osób.
3. Dla realizacji celów statutowych Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
 - 2) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
 - 4) prowadzi działalność kulturalną i oświatową na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 5) może prowadzić działalność handlową, usługową i oświatową.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy „Prawo Spółdzielcze”, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz innych ustaw i postanowień niniejszego Statutu.
 5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w wypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

§ 5

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne oraz związki gospodarcze i przystępować do takich związków.

1.2. Zasady i tryb przyjmowania członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie (na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej) albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego oraz do osób, którym przysługuje ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 6a

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2) nabycia ekspektatywy własności.

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 (na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej). W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wyznacza im termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na zgodne wskazanie jednego współwłaściciela, który ma zostać członkiem Spółdzielni albo na wystąpienie do sądu w celu wyłonienia takiego współwłaściciela w drodze rozstrzygnięcia sądowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Deklaracja przystąpienia na członka powinna zawierać:

- a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
- b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo własności,
- c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
- d) nr PESEL dla osoby fizycznej, a dla osoby prawnej NIP,
- e) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
- f) numer telefonu i adres e-mail,
- g) imiona i nazwisko oraz dane kontaktowe osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt a).

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych na deklaracji członkowskiej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w statucie.

4. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

5. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7a

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej rejestr członków Spółdzielni zawierający:
 - a) imiona i nazwisko,
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego członkowi przysługuje prawo,
 - c) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres zamieszkania,
 - d) w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny, niż adres siedziby,
 - e) wysokość wniesionych wkładów oraz ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne,
 - f) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów w stosunku do osób, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 roku,
 - g) zmiany danych wymienionych w pkt. a) – e),
 - h) datę nabycia członkostwa,
 - i) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracowników Spółdzielni.
3. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres zamieszkania lub do korespondencji ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub do korespondencji mają moc prawną doręczenia.

1.3. Prawa i obowiązki członków.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do przeglądania i otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji i

wniosek polustracyjny z informacją o ich realizacji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości ustalonej przez Zarząd,

- 6) (uchylony)
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) (uchylony)
 - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
 - 12) prawo do uzyskania prawa lub najmu mieszkania w trybie określonym w Statucie,
 - 13) prawo do ubiegania się o uzyskanie prawa lub najmu lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w trybie określonym w Statucie,
 - 14) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu pisemnej odmowy.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, bądź ich otrzymaniem, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub które chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów lub ich wydania nie dłuższy jednak niż 30 dni.
4. (uchylony)

§ 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (uchylony),
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu, miejsca parkingowego,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, w kwestionariuszu osobowym wymienionym w §57 ust. 3, danych mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią oraz o zmianach mających wpływ na

wysokość opłat za lokal, a zwłaszcza o liczbie osób zamieszkujących w lokalu lub zmianie sposobu użytkowania lokalu,

- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac ich wykonania pod rygorem utraty ewentualnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 12) niezwłocznie pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a także o śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 13) niezwłocznie pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu lub nabyciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w zasobach SM Dziennikarzy „Foksal” i doręczyć Spółdzielni akt notarialny.

1.4. Wpisowe i udziały.

§ 10

(uchylony)

1.5. Wkłady.

§ 11

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszty budowy lokalu, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
3. Wkład budowlany członek jest obowiązany wnieść w pełnej wysokości lub w formie zaliczki przed uzyskaniem przydziału lokalu. W przypadku wpłaty zaliczki pozostała część wkładu może być wniesiona w ratach po objęciu lokalu mieszkalnego.
4. Wysokość wkładu, wysokość zaliczek i wielkość rat, o których mowa w ust. 3 a także terminy ich wnoszenia określa umowa zawierana z członkiem Spółdzielni.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 3 i 4 stają się natychmiast wymagalne.

Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze umowy na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową – również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

6. Zarząd Spółdzielni może zezwolić na zbycie własnościowego prawa do lokalu przed zapłatą całego wkładu budowlanego pod warunkiem, że Nabywca zawrze ze Spółdzielnią umowę, o której mowa w par. 11 ust. 4 Statutu ustalającą jego zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu nabycia w/w prawa.

1.5.1. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji.

§ 12

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych, który powinien zawierać:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji mieszkaniowych,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
 - e) określenie które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f) dopuszczenie różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjności).
2. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy przekazaniu mieszkań, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorowego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica pomiędzy wartością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a ostateczną jego wielkością, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.
4. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z każdym członkiem ubiegającym się o lokal umowę, ustalającą szczegółowo zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład.

1.5.2. Wkłady na mieszkania używane.

§ 13

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez nią zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż oszacowana wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70% tej wartości.
4. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, to przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§ 15

(uchylony)

1.6. Organy Spółdzielni.

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.

2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym że nie można zaliczać członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się” od głosu.
- 5a. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał przez pozostałe organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

1.6.1. Walne Zgromadzenie.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni,
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, lecz osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 18

(uchylony)

§ 19

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) decydowania o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) (uchylony)
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia opłat, zależnych od Spółdzielni, za korzystanie z lokali, ponad poziom określony w odrębnych przepisach.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków,
 - 3) (uchylony)
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku obrad wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
 4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
 5. (uchylony).

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia o zwołaniu obrad Walnego Zgromadzenia dokonuje się poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz poprzez jego umieszczenie w skrzynce pocztowej oddawczej oznaczonej numerem lokalu, do którego członkowi przysługuje prawo, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Jeżeli członek wskaże adres do korespondencji inny, niż adres lokalu, do którego przysługuje mu prawo w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, to wówczas zawiadomienia o zwołaniu obrad Walnego Zgromadzenia wysyłane są listem zwykłym na wskazany przez niego adres.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w paragrafie

poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. 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.
3. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 23

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć uchwałę do sądu, jeżeli uchwała ta jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka.
3. (uchylony).
4. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

§ 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub inny upoważniony członek Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

1.6.2. Rada Nadzorcza.

§ 26

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 27

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do rady Nadzorczej może być wybrana osoba będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 28

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie, na kadencje trwającą od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru.

§ 29

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większości 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa Spółdzielni.

§ 30

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 31

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań 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 jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży i miejsc postojowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 16) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 17) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 18) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 21) (uchylony),
 - 22) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, najmu lokali spółdzielczych,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 24) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 25) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądem w wypadku zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 32

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 33

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępcy, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

§ 34

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 34a

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady, prezydium Rady oraz komisjach Rady otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisjach Rady Nadzorczej wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do liczby odbytych posiedzeń w danym miesiącu. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu oraz w przypadku członka Rady Nadzorczej zawieszono w pełnieniu swoich czynności wynagrodzenie nie przysługuje.
3. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określone w ust. 1 i 2 stosuje się od 1-ego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym postanowienie sądu rejestrowego o zarejestrowaniu niniejszej zmiany do statutu stało się prawomocne.

§ 35

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

1.6.3. Zarząd.

§ 36

1. Zarząd składa się z 2 - 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. W skład Zarządu mogą być również wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Z członkami zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnianego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 37

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania prawa odrębnej własności, zawierania umów najmu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania lub podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 39

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego 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.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 40

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

1.6.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.

§ 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszanie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W przypadku naruszenia przez Członka Zarządu lub Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka Rady.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będący pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru pracownika na członka Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 42

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej w drugim stopniu w linii bocznej.

§ 43

1. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

1.7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 44

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 45

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 3 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie wniesie odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Odwołania od uchwały Zarządu wynikającej z postanowień art. 42 ust 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych rozpatrywane mogą być wyłącznie w trybie określonym postanowieniami tej ustawy.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjęte w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 46

Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

1.8. Gospodarka Spółdzielni.

§ 47

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 48

Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 49

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) (uchylony),
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - 4) fundusz na remonty i konserwacje,
 - 5) fundusz inwestycyjny,
2. Inne fundusze własne Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017r.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. 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.

§ 51

Stratę bilansową pokrywa się z funduszu wg następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) (uchylony),
- 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,

- 4) fundusz na remonty i konserwacje,
- 5) fundusz inwestycyjny,

§ 52

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust.1 i ust.2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 53

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa.
2. W razie likwidacji Spółdzielni, byłemu członkowi służy roszczenie do udziału w majątku Spółdzielni według zasad określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

2.1. Ustanawianie praw do lokali.

§ 54

W zależności od treści zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu członek może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, domu jednorodzinnego bądź udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 55

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej, a w wypadkach określonych w ust.2 także osobie prawnej.
2. Osoba prawna może uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego dla oddania go w najem z przeznaczeniem na cele mieszkalne.

§ 56

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. (uchylony)
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 57

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywca ekspektatywy własności stają się członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających nabycie praw określonych w ust. 1 stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywca ekspektatywy własności są zobowiązani, w terminie 7 dni od daty nabycia tych praw, złożyć w formie pisemnej albo przesłać pocztą elektroniczną, kwestionariusz osobowy zawierający następujące dane:
 - a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo lub ekspektatywa własności,
 - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
 - d) nr PESEL dla osoby fizycznej, a dla osoby prawnej NIP,
 - e) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - f) numer telefonu i adres e-mail,
 - g) imiona i nazwisko oraz dane kontaktowe osoby administrującej lokalem, w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli jest inna niż określona w pkt a).

2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 58

(uchylony)

§ 59

(uchylony)

§ 60

(uchylony)

§ 61

(uchylony)

§ 62

(uchylony)

§ 63

(uchylony)

§ 64

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z używaniem lokalu, o których mowa w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają te osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 65

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu..

§ 66

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 64 ust.1, chyba że Statut stanowi inaczej.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami §64 Statutu.

2.3. Odrębna własność lokali.

§ 67

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem ust.5, Spółdzielnia obowiązana jest w trybie określonym postanowieniami niniejszego statutu oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu. W takim przypadku Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. (uchylony)
4. Koszty określenia wartości rynkowej, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej – obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokali, garaży lub udziału we współwłasności garażu może nastąpić po nabyciu przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, gdzie wybudowano te budynki, w których usytuowane są lokale, garaże mające być przedmiotem umowy.
6. (uchylony)

§ 68

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, względnie lokalu o innym przeznaczeniu albo ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie, a w szczególności:
 - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) terminy i wysokość wpłat na wkład budowlany,
 - c) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,

- d) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - e) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez strony,
 - f) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
2. Osoba, o której mowa w ustępie 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ustępie 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Postanowienia ust. 1 pkt. 2) i 3) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 5. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty kredytu wraz z odsetkami.
 6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym podlegającego przepisom ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 tej ustawy.

2.4. Używanie lokali.

§ 69

1. Lokal spółdzielczy może być używany wyłącznie na cele określone wyłącznie w umowie.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona w uzasadnionych przypadkach tylko pod warunkiem, iż nie będzie to powodowało uciążliwości dla członków zamieszkałych w sąsiedztwie.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek albo osoba

nie będąc członkiem Spółdzielni, obowiązani są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

4. Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 70

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

2.5. Opłaty za używanie lokali.

§ 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym w danym zespole nieruchomości przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu jak również prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zespołu nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów a także na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w ramach danego zespołu nieruchomości.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym w danym zespole nieruchomości przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, jak również prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zespołu nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio wobec członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, garaży lub udziału we współwłasności w wielostanowiskowych lokalach garażowych w ramach danego zespołu nieruchomości.
3. Właściele nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, garaży bądź miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz inne koszty zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 6 i 11.
4. Pożytki i inne przychody z zespołu nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Nadwyżki, o których mowa w ust.4 przypadające Spółdzielni – przeznaczone są na działalność statutową prowadzoną w ramach zespołu nieruchomości, w którym znajduje się nieruchomość wspólna.

6. Z zastrzeżeniem ustępu 7 koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela w nieruchomości wspólnej.
7. Jeżeli to uzasadnia sposób korzystania z lokali użytkowych – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę zwiększającą obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
Uchwałę taką Rada Nadzorcza podejmuje na wniosek większości właścicieli liczony według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokalu i podgrzewania wody), dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, podatki, koszty konserwacji oraz odpisy na fundusz remontowy.
9. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu, garażu bądź miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali, garaży i lokali garażowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
10. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 zalicza się w szczególności:
 - a) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - b) Koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
11. Właściciele lokali, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 72

1. Wysokość opłat, o których mowa w §71 jest ustalana na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali zespołu nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów, o których mowa w ust.1, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten w szczególności powinien:
 - 1) określać fizyczne jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 2) określać sposób różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania zasobów z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),

3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zespole nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Opłaty za używanie lokali i garaży oddanych w najem określa umowa najmu.

§ 73

1. Miesięczna opłata za użytkowanie lokali, garaży i miejsc postojowych w wielo-stanowiskowych lokalach garażowych winna być uiszczana z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Elementy opłaty, których wysokość zależy od uprzedniego odczytu licznika bądź wysokości których nie da się określić z góry, płatne są w tym samym czasie według zużycia z poprzednich 3 miesięcy.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić w terminach ustawowych członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo własności lokali oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo własności lokali. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.
4. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób, o których mowa w ust. 3 i 4 z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
6. W przypadku używania lokalu Spółdzielni bez tytułu prawnego Rada Nadzorcza może ustalić podwyższone opłaty za lokal.
7. Od nie wpłacanych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
8. Nie można samodzielnie potrącać swoich wierzytelności z wierzytelności Spółdzielni.
9. Na pisemne żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia przedstawia kalkulację wysokości opłat.

§ 74

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje po rozliczeniu i przekazaniu lokalu w stanie wolnym Spółdzielni.
2. Wszelkie bieżące, wpłaty w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:
 - 1) zaległe odsetki,
 - 2) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
 - 3) opłaty bieżące.

Odstąpienie od powyższej zasady może nastąpić wyłącznie na wniosek członka Spółdzielni, w drodze indywidualnej decyzji Zarządu.

2.6. Zamiana Lokali.

§ 75

1. Przez zamianę lokalu należy rozumieć uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Zamiany dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych.

§ 76

Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1) ustanowienie prawa do innego lokalu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) umożliwienie zamiany lokali między sobą tym osobom, które złożyły wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazały drugiej osoby zainteresowanej zamianą,
- 3) ustanowienie praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się o zamianę mieszkań między sobą,
- 4) umożliwienie członkom Spółdzielni, bądź członkowi i osobie zajmującej lokal w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, zamiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.

§ 77

1. Przy rozliczeniach wynikających z zamiany lokali stosuje się postanowienia statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie w całości zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

2.7. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale.

§ 78

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji budynków należy ich utrzymanie zgodnie z przepisami dotyczącymi eksploatacji budynków a w szczególności remonty i konserwacja:
 - a) pokryć dachowych,
 - b) dźwigów,
 - c) instalacji ppoż.,
 - d) instalacji anteny zbiorczej.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonywania remontów i konserwacji przewodów poszczególnych instalacji przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu, tj.:
 - a) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie,
 - b) przewodów instalacji wodociągowej do punktów czerpalnych,

- c) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego włącznie,
 - d) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
3. Pozostałe obowiązki związane z utrzymywaniem w należyтым stanie lokali (garaży) przydzielonych członkom Spółdzielni należą do nich samych.

§ 79

1. Członek zwalniający lokal obowiązany jest w szczególności:
 - a) przekazać go Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię,
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub jego domowników.
 - c) pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu,
 - d) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.
2. Stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg ustala się komisyjnie. Koszty z tym związane oraz koszty odnowienia lokalu ustala się na dzień zwolnienia lokalu przez członka. Kwotę wpłaconą przez członka zwalniającego lokal Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego lokal.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, kosztów odnowienia i wymiany lub zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg może być dokonane bezpośrednio między członkiem zwalniającym a otrzymującym lokal.
4. W przypadku dokonania rozliczeń, o których mowa w ust.3 za pośrednictwem Spółdzielni członek zwalniający mieszkanie otrzymuje równowartość pozostawionego wyposażenia ponadnormatywnego uznanego przez Spółdzielnię za przydatne, obliczoną na podstawie kosztorysu sporządzanego przez spółdzielnię. Członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę przed wydaniem przydziału.
5. Wyplaconą osobie uprawnionej równowartość spółdzielczego prawa do lokalu pomniejsza się o koszty odnowienia lokalu, koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych i podłóg.

Tak ustalona równowartość może być powiększona o ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, o ile członkowie zwalniający i obejmujący lokal nie dokonują rozliczeń stosowanie do postanowień ust.3.

2.8. Najem lokali.

§ 80

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu lub konkursu ofert. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu lub konkursu ofert określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy bez przeprowadzenia przetargu. Za zgodą Rady Nadzorczej. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert także w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 81

W przypadku wielości identycznych ofert, pierwszeństwo najmu mają członkowie Spółdzielni.

§ 82

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 83

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 84

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego, oraz ustawy o ochronie lokatorów.

2.9. Lokale użytkowe.

§ 85

1. Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali użytkowych,
 - 2) oddawać lokale użytkowe w najem.
2. Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali użytkowych na warunkach umów, o których mowa w Statucie.

§ 86

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu użytkowego członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 87

Po opróżnieniu lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2.10. Garaże i miejsca postojowe.

§ 88

1. Spółdzielnia może budować i przejmować na swój majątek wybudowane przez osoby fizyczne i prawne garaże i miejsca postojowe celem przyznania ich na podstawie:
 - a) umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu,
 - b) umowy najmu.
2. W przypadku wybudowania garażu lub miejsca postojowego we własnym zakresie przez członka, udokumentowane i uzasadnione koszty budowy mogą stanowić jego wkład budowlany.
3. Szczegółowe zasady budowy, finansowania oraz używania garaży i miejsc postojowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Do najmu garaży i miejsc postojowych stosuje się odpowiednio przepisy statutu dotyczące najmu lokali.

§ 89

(uchylony)

§ 90

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego wygasa w przypadkach przewidzianych dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 91

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu lub miejsca postojowego członek obowiązany jest oddać opróżniony garaż lub miejsce postojowe do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.
2. Po oddaniu garażu lub miejsca postojowego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową garażu lub miejsca postojowego na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2.11. Ustanie członkostwa.

§ 92

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 93

1. Członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. W przypadkach szczególnych, na wniosek członka, okres wypowiedzenia za zgodą Spółdzielni może być skrócony.

§ 94

(uchylony)

§ 95

(uchylony)

§ 96

(uchylony)

§ 97

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

§ 98

(uchylony)

2.12. Skutki ustania członkostwa.

2.12.1. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 99

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo członkostwa obojga małżonków postanowienia §6a ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 100

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 102 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 101

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 102

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu zgodnie z postanowieniami §105 Statutu.

§ 103

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych w statucie.

§ 104

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

2.12.2. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 105

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami §13 i 14 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego.

§ 106

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 107

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie;
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od uzyskania kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami §13 i 14 Statutu, z zastrzeżeniem postanowień §105 ust. 3 statutu;
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu, o której mowa w §68 statutu.

3. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 108

Do czasu zarejestrowania niniejszego Statutu w Sądzie Rejestrowym, postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy.

W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy stosuje się przepisy ustawy.

§ 109

Zmiana Statutu nie narusza praw nabytych członków.

§ 110

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 111

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Dziennikarzy „Foksal” w Warszawie w dniu 14 maja 2003 roku i wpisany do rejestru Spółdzielni Postanowieniem Sądu z dnia 02.07.2003r. (sygnatura sprawy: WA.XX NS - Rej. KRS/10394/3/812).

Zmiana treści §36 ust.1 Statutu dokonana uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Dziennikarzy „FOKSAL” w dniu 16.06.2004r.

Zmiana treści §§ 4, 6, 8, 17, 23, 31, 36, 43, 45, 54, 56, 60, 61, 64, 65, 66, 69, 71, 85, 86, 88, 94, 96, 98, 99, 101, 104 i 105 Statutu została dokonana uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Dziennikarzy „FOKSAL” w dniu 28.09.2006r.

Zmiana treści §§ 4, 6, 8, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 31, 37, 41, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 85 i 88 Statutu została dokonana uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „FOKSAL” w dniu 27.11.2007r.

Zmiana treści §73 ust.2 Statutu została dokonana uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Dziennikarzy „FOKSAL” w dniu 25.06.2014r.

Zmiana treści §§ 4, 6, 6a, 7, 7a, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 31, 37, 49, 50, 51, 53, 57, 68, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 105, 106 i 107 została dokonana uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Dziennikarzy „FOKSAL” w dniu 20.06.2018r.